



**Università degli studi di Napoli Federico II**  
**Dottorato di ricerca in**  
*“Metodi di valutazione per la conservazione integrata del patrimonio  
architettonico, urbano ed ambientale”*  
**XXVI ciclo**

**IL PAESAGGIO STORICO URBANO DELLE CITTA’  
COSTIERE: SFIDE E OPPORTUNITA’**  
**Il caso Torre Annunziata**



**Tutor: Prof. Arch. L. Fusco Girard**  
**Co-tutor: Prof. Ana Pereira Roders**

**PhD Angrisano Mariarosaria**

## **INDICE DELLA RICERCA**

### **Abstract**

### **Introduzione**

#### **Capitolo 1 L'evoluzione della nozione di paesaggio: verso il paesaggio storico urbano**

- 1.1 Introduzione - Definizioni ed evoluzioni del concetto di Paesaggio Storico Urbano
  - 1.2. La storia della conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico
  - 1.3. L'analisi delle carte storiche. Dal monumento ai centri storici, dalla città al paesaggio, dalla Conservazione Integrata alla Gestione.
  - 1.4 Approcci valutativi: metodologie e strumenti
  - 1.5 Analisi della Guida ICOMOS 2011 "Guidance in Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties"
- Bibliografia

#### **Capitolo 2 Il Paesaggio Storico Urbano delle città costiere Siti UNESCO**

- 2.1. Introduzione -Il vantaggio competitivo delle città costiere
  - 2.2 Valutazione della capacità di attrazione dei waterfront urbani
- Bibliografia

#### **Capitolo 3 Le Buone pratiche di Heritage Impact Assessment**

- 3.1 Introduzione- Buone pratiche di Heritage Impact Assessment 2011 al 2014
  - 3.2 La buona pratica della città di Liverpool – Liverpool Waters 2011
  - 3.3 La buona pratica della città di Stoccolma –2012
  - 3.4 La buona pratica di Londra Patrimonio Mondiale dell' Umanita' – 2012
  - 3.5 La buona pratica della città di Hedon Heaven - 2014
  - 3.6 La buona pratica della città di Varsavia- 2014
  - 3.7 La buona pratica delle città cinesi – 2014/2015
  - 3.8 Conclusioni e raccomandazioni
- Bibliografia

## **Capitolo 4 Proposta di un nuovo metodo di HERITAGE IMPACT ASSESSMENT per la riqualificazione dei waterfront urbani**

- 4.1 Introduzione
- 4.2 Applicazione dello strumento di Heritage Impact Assessment al Grande Progetto Pompei
- 4.3 Ricognizione del Patrimonio UNESCO – Pompei –Torre Annunziata Ercolano
- 4.4 Ricognizione storica del waterfront di Torre Annunziata e degli scavi di Pompei
- 4.5 Le Linee guida del Grande Progetto Pompei
- 4.6 Heritage Impact Assessment Waterfront
- 4.7 Heritage Impact Assessment Scavi di Pompei
- 4.8 Analisi dei risultati e proposta di azioni di mitigazione
- 4.9 Conclusioni e raccomandazioni
- Bibliografia

## **Capitolo 5 Proposta di un nuovo metodo partecipativo per l'applicazione dell' HERITAGE IMPACT ASSESSMENT**

- 5.1 Introduzione
- 5.2 Il ruolo della partecipazione nelle raccomandazioni dell'Historic Urban Landscape
- 5.3 La progettazione partecipata
- 5.4 Il ruolo della partecipazione nella riqualificazione del waterfront della città di Barcellona
- 5.5 Il ruolo della partecipazione nella riqualificazione del waterfront della città di New York
- 5.6 Proposta di un metodo partecipativo: Facebook for Urban Facelift
- Bibliografia

## **Capitolo 6 Applicazione del metodo Facebook for Urban Facelift**

- 6.1 Introduzione
- 6.2 Applicazione del metodo F4UF al caso Torre Annunziata
- 6.3 La scelta delle visioni di città al 2050
- 6.4 Analisi dei dati
- 6.5 Conclusioni e raccomandazioni
- Bibliografia

## **Capitolo 7 Nuova applicazione del metodo di Heritage Impact Assessment al Grande Progetto Pompei attraverso l'ausilio del nuovo metodo partecipativo proposto**

- 7.1 Introduzione
- 7.2 Heritage Impact Assessment: elaborazione delle nuove tabelle
  - 7.2.1 Valutazione degli impatti sull'aspetto architettonico e urbanistico
  - 7.2.2 Valutazione degli impatti sull'aspetto culturale e relazionale
  - 7.2.3 Valutazione degli impatti sull'aspetto servizi al cittadino
  - 7.2.4 Valutazione degli impatti sull'aspetto trasporti e servizi
  - 7.2.5 Valutazione degli impatti sull'aspetto delle attività economiche
- 7.3 Analisi dei risultati
- 7.4 Conclusioni e raccomandazioni
- Bibliografia

## **Capitolo 8 Valutazione degli strumenti economici per la rigenerazione del patrimonio storico urbano costiero**

- 8.1 Introduzione
- 8.2 Stato dell'arte
- 8.3 Analisi costi benefici
- 8.4 Strumenti economici valutativi riferiti alle diverse scale di progetto
- 8.5 Le Buone Pratiche di riferimento
  - 8.5.1 Impatti economici della riqualificazione del patrimonio culturale di Skopje FYR Macedonia
  - 8.5.2 Impatti economici della riqualificazione del patrimonio culturale di Tbilisi-Georgia
  - 8.5.3 Fattori dello sviluppo economico della città di Bath Patrimonio UNESCO
  - 8.5.4 Analisi dei costi benefici per la riqualificazione del waterfront di Baltimora
  - 8.5.5 Valutazione degli impatti socio economici per Lille capitale europea della cultura 2004
  - 8.5.6 Valutazione degli impatti socio economici per la rigenerazione del centro storico di Kazimierz, Krakow, Polonia
  - 8.5.7 Valutazione economica dei benefici della riqualificazione del waterfront di Toronto
- 8.6 Valutazione degli impatti per la conservazione/rigenerazione del patrimonio culturali: Indicatori economici



## 8.7 Conclusioni e raccomandazioni

### Bibliografia

## **Capitolo 9 Valutazione degli impatti economici e culturali -Economic and Cultural Heritage Impact Assessment EHIA - della riqualificazione del patrimonio culturale costiero**

### 9.1 Introduzione

### 9.2 Valutazione di contingenza

### 9.3 Il metodo del Choice Experiment come strumento per la valutazione di contingenza

### 9.4 Elaborazione del metodo partecipativo, per lo sviluppo di una strategia a lungo termine

### 9.5 Conclusioni e raccomandazioni

### Bibliografia

## **10 Conclusioni generali**

## **11 Bibliografia**

### **12 Allegati**

Allegato A: Angrisano M. (2014). Box 2: “New York - Chelsea Piers” in Clemente M. (2014), “Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples”, ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Tech Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.

Allegato B: Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), “Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata”. International Journal of Sustainable Development, vol. 13, n. 9.

Allegato C: Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), “The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples”. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.

Allegato D: Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015) Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.

Allegato E: Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C, Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). La valutazione delle trasformazioni urbane nell'ambito del grande progetto Pompei. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.

Allegato F: questionari Facebook for Urban Facelift (cap. 6).

Allegato G: questionari valutazione di contingenza (cap. 9).

## Abstract

Le raccomandazioni sull' "*Historic Urban Landscape*", si configurano come le più recenti disposizioni concernenti la conservazione, protezione e valorizzazione del patrimonio culturale (Fusco Girard, 2015), infatti ai sensi dell'articolo 8 è statuito che è necessario riconoscere la stratificazione storica dei valori culturali e naturali (UNESCO, 2011).

Il documento UNESCO evidenzia la necessità di preservare e rigenerare i valori culturali del paesaggio, in un momento in cui la pressione dell'urbanizzazione rischia di produrre conflitto sociale e la perdita irreversibile dei caratteri dei valori del patrimonio culturale. Considerato che il principio chiave dello sviluppo sostenibile prevedere la preservazione e rigenerazione del capitale ecologico-ambientale, economico-finanziario e sociale, le raccomandazioni sul paesaggio storico urbano integrano la nozione di sostenibilità, evidenziando il ruolo del capitale culturale materiale ed immateriale per lo sviluppo umano equilibrato e sostenibile.

Uno dei primi obiettivi di questa ricerca è quello di capire se il dialogo tra i valori paesaggistici costieri e il patrimonio culturale, fatto di valori materiali e immateriali è capace di promuovere sviluppo sostenibile.

Oggi giorno attribuiamo un grande valore simbolico alla relazione tra patrimonio culturale e paesaggistico, la loro collaborazione rappresenta una strategia vincente della pianificazione sostenibile.

La conservazione del "patrimonio storico urbano" gioca un ruolo chiave nei progetti di riqualificazione, è l'obiettivo più importante da perseguire, suggerendone la sua valorizzazione nel tempo, perché esso rappresenta la storia delle città.

Questo lavoro di ricerca parte dallo studio dei problemi delle città portuali storiche, che oggi affrontano la sfida della riqualificazione dei waterfront urbani attraverso la conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico.

Le bellezze paesaggistiche e culturali delle città costiere rappresentano un valore aggiunto di notevole importanza. E' un paesaggio di qualità che diventa fattore attrattivo nella competizione locale e globale tra i territori (Fusco Girard, 2012).

Per tale ragione il secondo obiettivo della ricerca diventa quello di analizzare la Guida ICOMOS "*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*" del 2011, per utilizzarla come strumento adatto per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei waterfront urbani, secondo le raccomandazioni UNESCO del 2011.

In tal senso sono state studiate sei buone pratiche (Liverpool, Stoccolma, Londra, Hedon Haven, Varsavia e casi cinesi) per capire come la Guida è stata applicata, con l'obiettivo di valutare gli impatti del Grande Progetto Pompei sul waterfront di Torre Annunziata, città costiera nel Golfo di Napoli, sito UNESCO.

Una Guida che consente altresì di orientare le priorità di intervento e mitigare i possibili impatti negativi.

Sono stati analizzati gli step fondamentali per l'applicazione della Guida, focalizzando l'attenzione su come identificare al meglio i reali valori e attributi dei beni oggetto di studio, dato che essi rappresentano l'identità dei luoghi.

Sono state elaborate nuove tabelle che si diversificano dai casi studio analizzati, in quanto consentono con maggiore facilità di identificare i beni congiuntamente ai loro valori attributi, nonché di palesarne gli effetti degli impatti.

La nostra disamina verte sulla città di Torre Annunziata, infatti applicando i criteri della Guida ICOMOS, a questo luogo ne abbiamo colto i punti di forza e di debolezza. Concentrandoci poi su questi aspetti ultimi, ne abbiamo tentato di porvi rimedio, ricorrendo all'ausilio di un metodo partecipativo. Attraverso questo metodo il nostro obiettivo è stato quello di capire:

1. quali sono i reali valori e attributi dei beni, letti anche attraverso “gli occhi dei cittadini”;
2. come sviluppare uno strumento adatto per la valutare l'attrattività delle aree portuali, e identificare le priorità degli investimenti pubblici, basati sul coinvolgimento dei diversi stakeholders;
3. se la metodologia partecipativa è in grado di valutare le trasformazioni urbane in aree degradate e abbandonate, basata sulla valutazione della qualità visiva percepita dei luoghi da parte di diverse categorie di stakeholders.

Infine l'obiettivo ultimo della ricerca è stato quello di capire in che modo la riqualificazione dei waterfront urbani legati al patrimonio UNESCO, è in grado di portare concreti vantaggi economici alle città.

Ai fini della valutazione, in termini di convenienza degli investimenti diretti alla conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico, bisogna tener conto di due parametri di riferimento ovvero, l'analisi costi benefici e l'analisi multicriterio. Sulla base dei criteri dell'analisi economica vagliamo appunto i benefici in termini economici, che la conservazione e riqualificazione è in grado di produrre nella zona interessata.

Invece<sup>4</sup>, con l'analisi multicriterio, si riesce a stabilire quelle che sono le ripercussioni sociali ed ambientali, prodotte dall'intervento di riqualificazione.

In tal senso si parla di “economia del patrimonio culturale”, da poco divenuta campo di indagine anche per gli economisti. Esiste una letteratura empirica in materia che sottolinea come le valutazioni ex post devono essere sviluppate, per valutare gli impatti economici e culturali degli investimenti sul patrimonio (Throsby, 2012).

La proposta ultima è quella di affiancare al processo di “*Heritage Impact Assessment*”, un'analisi economica costi-benefici integrata con la valutazione di contingenza, per dimostrare i reali benefici della conservazione del paesaggio storico urbano costiero, proponendo una “*Social Economic Heritage Impact Assessment*” (SEHIA).

## Abstract

The “*Historic Urban Landscape*” recommendations, configure themselves as the most recent disposition, regarding the preservation, protection and development of the cultural heritage (Fusco Girard, 2015); in fact, according to the art. 8, is declared that it’s necessary to recognize the historical stratification of cultural and natural values (UNESCO 2011).

The UNESCO document evidences the necessity to preserve and regenerate the cultural landscape values, in a period in which, the urbanization pressure, risks to produce a social conflict and irreversible loss of cultural landscape values. Considering that, the key principle of sustainable development, is providing for preservation and regeneration of the environmental, ecologic, financial, economic and social capital, the recommendations of historic urban landscape integrate the notion of sustainability, evidencing the role of the cultural capital, material and immaterial for the balanced and eco-friendly human development.

One of the first aim of this research is that of understanding if the dialogue between the coastal and environmental values and the cultural heritage, made of material and immaterial values, is able to promote a sustainable development.

The “*historic urban heritage*” preservation plays a key role in the requalification projects; it is the main objective to follow, suggesting its valorization during the time, because it represents the history of cities.

This research work, starts from the studio of the problems of old historical harbor cities, that today face the challenge of the urban waterfront requalification, through the preservation of cultural and landscape heritage.

The landscape and cultural beauties of the coastal cities, represent an added value of big importance. It’s a quality landscape that becomes attractive factor, in the local and global competition among the territories (Fusco Girard, 2012).

For this reason, the second aim of this research, becomes that of analyzing the ICOMOS Guide “*Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties*” of 2011, for using it as a tool able to evaluate the impacts of the big requalification projects of urban waterfront, according to the UNESCO recommendations of 2011.

In this sense, we studied 6 good practices (Liverpool, Stockholm, London, Hedon-Haven, Warsaw and some Chinese cities) to understand as the Guide is been applied, with the aim of evaluating the Big Pompeii Project impacts, on Torre Annunziata waterfront, a coastal city of the Neapolitan Gulf and UNESCO Site.

A Guide that additionally allows directing the priorities of intervention and softening possible negative impacts.

We analyzed the fundamental steps for the Guide application, focusing on how identifying, in the best way, the real values and attributes of the Goods, purpose of the studio, because they represent the identities of places.

They have been elaborated new tables, different from the analyzed studio cases, since they allow, with better facility, to identify the goods, together with their attributed values; moreover those tables allow to reveal the impact effects.

Our close examination is based on the city of Torre Annunziata, in fact applying the criteria of the ICOMOS Guide to this city, we got the strong and the weak points. Then, focusing on the weak points, we tried to sort them out, resorting to the help of participative method. Through this method our aim was that of understand:

1. What are the real values and attributes of the Goods, read also through the “citizen’s eyes”;
2. How to develop a valid tool, capable of evaluating the attractiveness of the harbor area, and identifying the priorities of the public investments, based on different stakeholders involvement;
3. If the participative methodology is able to evaluate the urban transformations into neglected and abandoned area, based on the evaluation of perceived view qualities, from the different stakeholders categories.

In the end, the last aim of this research was to understand in which way the requalification of urban waterfronts, linked with UNESCO heritage, is able to bring concrete economic advantages to the cities.

For the purpose of the evaluation, in terms of investments convenience, directed to the preservation of cultural and landscape heritage, it needs to keep in mind two referential parameters, that are, the benefit cost analysis and the multi-criteria analysis.

On the basis of the economic analysis criteria, we examine indeed, the benefits in economic terms, that the preservation and requalification are able to produce in the interested zone.

On the other hand, with the multi-criteria analysis, it’s possible to decide which are social and environmental repercussions, produced by the requalification intervention.

In this sense, we speak of “cultural heritage economy”, recently become field of research also for the economists. There is an empiric literature about this matter, that underlines as the ex post evaluations, must be developed, for sizing up economic and cultural aspects of the heritage investments (Thorsby, 2012).

The last proposal is that of supporting the “*Heritage Impact Assessment*” process, with an economic analysis on costs/benefits, integrated with the contingency evaluation, for showing the real benefits of the preservation of the urban coastal historic landscape, promoting an “*Social Economic Heritage Impact Assessment*” (SEHIA).

## **Introduzione**

Le “città del mare” sono dotate di un grande valore “intrinseco” che le rende diverse da quelle dell’entroterra. Il loro paesaggio costiero rappresenta un valore di notevole importanza, che in modo particolare attrae. Passeggiare lungo la costa, beneficiando degli scorci prospettici altamente panoramici, lascia nell’animo di ognuno un senso di libertà, capace di appagare il senso di benessere. Gli attori principali in questi scenari pittoreschi talvolta sono i porti, capaci di raccontare la storia della loro città e al tempo stesso definirne la loro immagine nel Mondo (Viola, 2010).

Il paesaggio naturale delle aree costiere rappresenta un “valore aggiunto”, è “paesaggio di qualità”, che diventa fattore attrattivo nella competizione tra i territori (Fusco Girard, 2011), in particolar modo quando tali siti sono iscritti alle Liste del Patrimonio Mondiale dell’Umanità.

Negli ultimi anni le “città del mare” hanno subito radicali trasformazioni, il loro paesaggio costiero è stato deturpato, in seguito alla realizzazione e dismissione di tantissime industrie, che ne definivano il loro skyline.

I grandi sistemi urbani sono sempre più degradati nei loro aspetti fisici, ambientali, sociali ed economici, tale degrado viene percepito come “disagio urbano” (Fusco Girard, 1987).

Questo ha portato alla totale negazione dei waterfront ai centri storici, alla nascita dei “luoghi dell’insicurezza”, che si definivano come una vera e propria barriera visiva che negava il mare alle città.

In seguito alla recente crisi dell’economia, al cambiamento delle dinamiche demografiche, alle problematiche energetiche, all’impoverimento delle risorse naturali, queste città si sono rese conto che ripartire dal mare fosse la “strategia vincente” per la loro rigenerazione, in quanto i porti sono capaci di portare vantaggi sotto il profilo sociale economico e ambientale.

Dall’analisi delle “buone pratiche” si evince, che molto spesso i progetti di riqualificazione dei waterfront urbani, e dei porti storici, coincidono con aree riconosciute dall’ UNESCO, come Patrimonio dell’Umanità.

Per tale ragione la ricerca nasce dalla necessità di capire se i valori paesaggistici delle città costiere, legati al loro patrimonio storico urbano, possono essere considerati fattori in grado di promuovere “rigenerazione urbana”, capaci di massimizzare contemporaneamente l’aspetto economico, sociale ed ambientale, migliorandone la loro immagine nel Mondo.

### **Stato dell'arte**

Molto spesso i Grandi Progetti di riqualificazione dei waterfront hanno come obiettivo quello di eliminare le barriere fisiche tra la linea di costa e i centri storici, talvolta Siti UNESCO. Per questo motivo si cerca di capire come valorizzare e conservare tale patrimonio, legandolo in modo armonico agli interventi di nuova realizzazione proposti lungo i waterfront. Bisogna fare molta attenzione perché tali progetti, talvolta possono avere impatti negativi sui beni dotati di OUV (*Outstanding Universal Value*), che definiscono il patrimonio UNESCO, soggetto a tutela.

La ricerca parte da una ricognizione storica sulla definizione dell' "Historic Urban Landscape", e da un approfondimento sui metodi promossi dall' UNESCO e dall'ICOMOS per una corretta conservazione di tali beni, attraverso un'attenta valutazione degli impatti dei grandi progetti sui Siti UNESCO.

La definizione di "Historic Urban Landscape" (HUL) proposta nelle Raccomandazioni UNESCO del 2011 rappresenta il contributo più recente al dibattito internazionale in materia di identificazione, conservazione, valorizzazione e gestione del patrimonio culturale. Si può constatare come la sensibilità ai problemi della conservazione si sia gradualmente estesa, da una concezione di protezione puntuale ad una più ampia considerazione dell'ambiente urbano, per giungere al principio della protezione globale e della conservazione integrata.

Il paesaggio storico urbano, inteso come bene comune, rappresenta il campo di indagine e di sperimentazione per un modello innovativo e intelligente di sviluppo locale, basato su tre principali forme di economia: l'economia della conoscenza, l'economia della conservazione del patrimonio culturale e l'economia civile (Cerreta, 2010).

Il paesaggio storico urbano può essere interpretato come il risultato di una stratificazione di valori complessi, che includono la topografia del sito, la geomorfologia, l'idrologia e le caratteristiche naturali, l'ambiente edificato, sia storico che contemporaneo, le infrastrutture, i modelli di uso del suolo e di organizzazione spaziale, le percezioni e le relazioni visive, le pratiche sociali e culturali, i processi economici e le dimensioni immateriali del patrimonio in relazione alle specifiche identità (Cerreta, 2010). La conservazione del patrimonio storico urbano è oggi oggetto di molte politiche urbane. Le città sono la testimonianza della loro storia, dove persiste il senso del luogo.

Maturati questi concetti fondamentali, si è passati all'analisi degli strumenti forniti dall'UNESCO e dall'ICOMOS, per tutelare e salvaguardare il patrimonio storico urbano delle città nel tempo.



A tal proposito si è sviluppata la consapevolezza della limitata operatività di tali strumenti, scarsamente applicati dalle diverse autorità governative mondiali.

L'unico strumento capace, ad oggi, di valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui Siti UNESCO, è la *"Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties"*, elaborata dall'ICOMOS, 2011.

Tale metodologia è stata strutturata in modo da identificare e catalogare a monte il patrimonio di ogni città, in base ai suoi valori storici e culturali.

Attraverso delle tabelle, opportunamente schematizzate, ci viene data la possibilità di "misurare gli impatti" dei progetti e capire se essi possono portare benefici o meno alle città siti UNESCO.

Per comprendere al meglio tale strumento, sono state studiate alcune "buone pratiche" di riqualificazione dei waterfront urbani e dei centri storici siti UNESCO, dove è stata applicata la Guida ICOMOS del 2011, per valutare gli impatti di importantissimi e vastissimi progetti di riqualificazione, che coinvolgono edifici storici di notevole importanza.

Nello specifico ci riferiamo alla riqualificazione del waterfront di Liverpool, alla realizzazione di un grande progetto per la città di Stoccolma, alla riqualificazione del porto di Hedon Haven in Inghilterra, alla riqualificazione del centro storico di Varsavia, e agli obiettivi prefissati per la riqualificazione di alcune città storiche cinesi.

### **Obiettivi della ricerca - Proposta metodologica – Caso studio**

Dall'analisi delle buone pratiche e degli strumenti forniti dall'UNESCO e dall'ICOMOS, per la conservazione del patrimonio storico urbano nel tempo, sono stati identificati i punti di forza e di debolezza di ciascun metodo.

Per comprendere al meglio come procedere per sviluppare un documento di "Heritage Impact Assessment" (valutazione degli impatti culturali), è stato necessario reinterpretare la metodologia proposta dall'ICOMOS, e applicarla ad un nuovo caso studio, in modo da avere chiaro il percorso per valutare gli impatti dei grandi progetti.

A tal proposito sono stati valutati gli impatti del "Grande Progetto Pompei" sul waterfront di Torre Annunziata, città del Golfo di Napoli, sito UNESCO, e sugli assi di collegamento che conducono agli scavi archeologici di Pompei.

In questo modo sono stati valutati i punti di forza e di debolezza della Guida ICOMOS del 2011, con l'obiettivo di proporre un nuovo strumento per l'applicazione della stessa.

Il "Grande Progetto Pompei", prevede una somma notevole di investimenti privati, per lo sviluppo e la riqualificazione "dell'area extra moenia" agli

scavi. Un progetto di sviluppo sostenibile, che ha come obiettivo quello di mutare l'identità turistica dell'area, trasformandola da "sito archeologico a vero e proprio centro culturale" (Russo, 2012).

L'intervento prevede la creazione di un'ampia area che si estenda dal sito archeologico fino al mare, che punta alla riqualificazione del sito, attraverso la sua riconversione a carattere turistico, con l'obiettivo di rigenerare "un'area sensibile del meridione", dotata di grandi valori storico, paesaggistico e culturali.

Gli obiettivi di questa ricerca sono quelli di migliorare lo strumento di "Heritage Impact Assessment", conforme alla Guida ICOMOS, capace di valutare nel miglior modo possibile gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei waterfront urbani, siti UNESCO, promuovendo la partecipazione sociale, come elemento di supporto all'individuazione dei valori e degli attributi dei beni delle città.

A tempo stesso, tale metodo sarà strutturato in modo che sia possibile valutare e verificare, quanto la conservazione integrata degli edifici storici di una città è in grado di generare ricchezza economica.

L'obiettivo diventa quello di capire se la riqualificazione dei beni UNESCO, inseriti in ampi progetti di riqualificazione delle città, è in grado di produrre vantaggi-benefici economici alla comunità, contribuendo a risolvere alcuni dei problemi delle città odierne: la crisi economica, sociale ed ambientale.

### **Risultati attesi**

Dall'analisi delle raccomandazioni UNESCO del 2011 sull' "Historic Urban Landscape", si evince la necessità di migliorare gli strumenti proposti per la conservazione del patrimonio. Tali strumenti devono essere in grado di *monitorare* continuamente gli impatti dei grandi progetti, di *adattare* gli strumenti proposti dall'UNESCO ai diversi contesti, di *diffondere* i metodi proposti per la valutazione degli impatti, di *facilitare* l'attuazione degli strumenti, e di *promuovere* la partecipazione pubblica nelle azioni di riqualificazione.

I risultati attesi di questo lavoro, sono quelli di fornire uno metodo più coerente per valutare i possibili impatti, che si possono generare, sul patrimonio UNESCO, in seguito a grandi progetti di riqualificazione urbana, seguendo gli indirizzi della Guida ICOMOS 2011.

Per tale ragione lo strumento di "Heritage Impact Assessment" proposto sarà applicato e sperimentato con un'applicazione fatta sul waterfront di Torre Annunziata, città nel Golfo di Napoli, Patrimonio UNESCO.

La valutazione degli impatti è stata fatta seguendo la guida ICOMOS del 2011, attraverso una metodologia che risponde alle richieste del Comitato

Mondiale della gestione dei siti UNESCO, che offre la possibilità di far capire come le decisioni possono essere prese in modo chiaro e trasparente, quando ci si ritrova dinanzi a progetti di grande interesse culturale, che generano impatti notevoli sul territorio.

In conclusione si riflettere sul ruolo chiave svolto dalle risorse architettoniche-culturali e paesaggistiche, nei processi di rigenerazione urbana, dal momento che queste sono in grado di dare lustro alla città, costituendo un motore di sviluppo economico e sociale.

Lo sviluppo economico e lo sviluppo culturale possono essere complementari o addirittura integrati, contribuendo l'uno all'altro (Fusco Girard, 1987).

Tutto ciò sarà appunto dimostrato ricorrendo allo studio delle “buone pratiche”, mediante le quali saranno identificati una serie di indicatori, che sono in grado di incidere positivamente sullo sviluppo economico sociale e culturale delle città.

In sintesi il fine ultimo della ricerca è quello da un lato di migliorare lo strumento di “Heritage Impact Assessment”, dall'altro di integrarlo con un metodo di valutazione integrato per la conservazione, fatto di analisi costi benefici e analisi multicriterio, proponendo una “*Social Economic Heritage Impact Assessment*”.

### **Introduction**

The “sea cities” are equipped with a big “intrinsic” value, that make them different from those of the hinterland. Their costal landscape is an important value, that fascinates and seduces. Walking on the coast, admiring its enchanting glimpses, leaves in everyone soul, a sense of freedom and satisfaction. The main characters, sometimes, in these picturesque panorama, are the ports, able to tell the history of the city and, in the same time, able to determine their image in the World (Viola 2010).

The natural landscape of the coastal areas, represents an “added value”, is “quality landscape”, that becomes attractive factor, in the competitions among the areas (Fusco Girard, 2011), especially when these areas are registered in the Human World Heritage List.

In the last years, the “sea cities”, went through extreme transformations; their coastal landscape has been spoiled, due to the realization and dissolution of many industries, that before defined their skyline.

The big urban systems, in their physical, environmental, social and economic aspects, are more and more deteriorated; this decline is perceived like “urban disadvantage” (Fusco Girard, 1987).

All this led to total detachment between the waterfront and the historical centers, causing “unsafe places”, an outright visual barrier that separated the sea from the cities.

After the recent world economic crisis, the change of the demographic dynamics, the energetic problems, the degradation of the natural resources, it has been understood that starting again from sea places, would have been the “winning strategy” for their regeneration, because the ports are able to bring social, economic and environmental advantages.

From the “good practices” analysis, we deduced that, the urban waterfront and historical ports redevelopment projects, often coincided with areas recognized as World Human Heritage from the UNESCO.

For this reason the research starts from the need to understand if the landscape values of the coastal cities, linked to their historical urban heritage, can be considered factors able to promote the “urban regeneration”, able to maximize at the same time, the economic, social and environmental aspects, improving their image in the World.

### **Overview**

The Big waterfront redevelopment projects, often, have as aim, to erase the physical barrier between the coast and the historical centers, sometimes UNESCO sites. For this reason we try to understand how to value and preserve this heritage, linking it, in an harmonic way, to the new projects activities, proposed on the waterfront. It needs to be really careful because these projects, sometimes, can have negative impacts on the OUV (*outstanding universal value*) asset, that define the UNESCO heritage, subject to legal protection.

This research starts from a depth analysis on the Historic Urban Landscape definition and on the methods promoted by the UNESCO and ICOMOS, aiming to have a right preservation of these assets, through a careful evaluation of the big projects impacts on the UNESCO Sites.

The definition of the HUL, proposed in the UNESCO in the 2011, represents the latest contribution to the International debate about identification, preservation, regard and management of the cultural heritage. It can be proved how the awareness to the problems about preservation, it has been gradually extended from a conception of mere protection to a wider consideration of the urban environment, to reach the principle of the global protection and integrated preservation. The historic urban landscape, meant as common asset, represents the investigation and inspection field for a smart and new model of local development, based on the three main economics

forms: the economy of the knowledge, the economy of the cultural heritage conservation and the civil economy (Cerreta, 2010).

The historic urban landscape can be interpreted as a result of a complex layering values, that include the topography of the site, the geomorphology, the hidrology and the natural characteristics, the builded environment, both storic and contemporary, the infrastructures, the using ground and spatial organization models, the perceptions and view connections, the social and cultural practices, the economic procedures and the intangible aspects of the heritage in connection with the specific identities (Cerreta, 2010). The preservation of the historic urban landscape, today, is the object of many urban politics. The cities testify their history, where the sense of the place endures.

Reached these fundamental concepts, we moved to the analysis of the instruments produced by the UNESCO and ICOMOS, to preserve and defend the historic urban heritage of those cities, during the years.

For this purpose we developed the awareness of the limited efficiency of these tools, barely applied from the different World governmental authorities.

Today, the only tool able to value the big impacts of the UNESCO Sites requalification, is the “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*” developed from ICOMOS.

This methodology has been organized in the way to identify and classify above all, the heritage of each city, based in its historical and cultural values.

Through some tables, conveniently schematized, we can measure the impacts of the project and understand if they can bring to the UNESCO Sites, benefit or not.

To deeply understand this tool, we studied some “good practices” of the urban waterfront requalification and UNESCO historical sites, where is applied the ICOMOS Guide of 2011, to value the impacts of the very important and wide requalification projects, that involve historical building of remarkable importance.

In the specific, we refer to the Liverpool waterfront requalification, to the realization of a big projects in Stoccolma, to the requalification of Hedon Haven port in England, the historic Centre of Varsavia and some historic Chinese cities.

### **Research aims- Methodologic proposal- Case study**

From the good manner analysis and the tools given from the UNESCO and ICOMOS, for the preservation of the urban historic heritage during the time, have been identified some weak points of each method.

To fully understand how to proceed and develop an “Heritage Impact Assessment” document, it needed to re-interpretate the methodology proposed by ICOMOS, and apply it to a new study case, in order to have a clear way to evaluate the big projects impacts.

For this reason have been estimated the impacts of “Pompeii Great Project” on Torre Annunziata waterfront, a city of the Neapolitan Gulf, and on the axes that bring to Pompei archaeological excavations.

In this way have been evaluate both the strongest and weakest points of the ICOMOS Guide of 2011, with the purpose to offer a new tool for applying that guide.

The Pompeii Great Project, considers a big amount of private investments, for the development and requalification of the “*extra moenia*” area and excavations. A sustainable development project, whom purpose is to change the touristic identity of the area, converting it from an “archeological site” to a real cultural center (Russo, 2012). The action provides for the creation of a wide area, extended from the archeological site to the sea, the requalification of the site, through its reconversion to a touristic place, with the aim to regenerate a “sensitive southern area”, gifted with important historical, environmental and cultural values.

The aims of this research are those to propose a new tool of HIA, compliant with ICOMOS Guide, able to value in the best way, the impacts of the big urban waterfront requalification projects, UNESCO sites, promote the social involvement, as a way to support the identification of the cities values and goods.

In the same time, this method will be structured in a way that makes possible to evaluate and verify, how much the integrated preservation of historical buildings is capable to produce economic richness.

The purpose becomes to understand if the requalification of the UNESCO assets, integrated in wide requalification projects of the cities, is able to produce economic advantages-benefits to the community, contributing to resolve some daily cities problems: the economic, social and environmental crisis.

### **Expected results**

From the analysis of the UNESCO advices of 2011, on the HUL, it is understood the need to improve the proposed tools for the preservation of the heritage. These tools must be able to constantly control the impacts of the big projects, to adapt the UNESCO tools to the different situations, to promote the methods recommended for the impact evaluation, to make easy the realization of the tools and promote the public participation in the redevelopment actions.

The expected results of this job, are those of bringing a scientific method to evaluate the possible impacts on the UNESCO heritage, due to the big projects urban requalification, according to the ICOMOS Guide of 2011.

For this reason the tool proposed will be applied and verified with an application on Torre Annunziata waterfront, UNESCO heritage.

The evaluations of the impacts it has been done following the ICOMOS Guide of 2011, through a method that satisfies the World Committee requests, about protection of the UNESCO sites; this method offers the possibility to understand how the decision can be taken in a clear and transparent way, when we deal with a project of such big cultural interest, that produce important impacts on the area.

In conclusion, we analysis the key role of the cultural-architectonic resources, in the urban regeneration processes, trying to understand how valuing their importance, is fundamental as an engine of economic and social development. In closing we meditate on the key role conducted by cultural-architectonic and landscape resources, in the urban regeneration process, because they are able to give prestige to the cities, representing an engine of economic and social development.

The economic and cultural development can be complementary or even combined, contributing each other (Fusco Girard, 1987).

All this will be proved using the studio of the “good practices” and through them will be identified a series of indicators that are able to affect ,positively, on the economic, cultural and social development of the cities.

In summary, the last purpose of the research is, on one hand, to improve the tool of “Heritage Impact Assessment”, on the other, to integrate it with an evaluation method for the conservation, made of multi-criteria analysis and about costs/benefits, proposing instead, an “Social Economic Heritage Impact Assessment”.

## Capitolo 1

### Il paesaggio storico urbano Paesaggio Storico Urbano

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire un quadro chiaro delle raccomandazioni UNESCO del 2011 sull' "Historic Urban Landscape", cercando di capire quali sono stati gli strumenti adottati nel tempo, per arrivare alla definizione del "patrimonio storico urbano".

Chiarito l'iter storico di tale processo, vengono poi individuati gli strumenti più efficaci per effettuare una corretta valutazione degli impatti dei grandi progetti sui beni UNESCO, in modo da garantirne una sua conservazione nel tempo.

---

#### 1.1 Definizioni ed evoluzioni del concetto di Paesaggio Storico Urbano

Per arrivare alla definizione del "paesaggio storico urbano" si è passati nei secoli ad un'evoluzione del concetto, grazie a una continua domanda su come gestire questo patrimonio così importante, che rappresenta la storia delle città. Inizialmente la preoccupazione era di capire quali fossero gli strumenti per conservare e restaurare i monumenti storici, fin quando il concetto della conservazione si è esteso alla scala urbana, perché un monumento storico non ha ragione di esistere se è slegato dal contesto in cui vive.

L'approccio storico era basato sulla conservazione del patrimonio tangibile per tramandarlo alle generazioni future, ci riferiamo quindi ai monumenti, agli edifici, alle facciate e alle sculture.

Nel tempo, la definizione di patrimonio culturale si è estesa, inizia ad essere considerata come risorsa anche il "patrimonio intangibile", legato alle tradizioni di un luogo, alla cultura e all'identità.

Viene definito un nuovo approccio: "*Landscape Based Approach*", che ha tre obiettivi molto importanti:

1. La conservazione viene considerata come uno strumento capace di preservare il patrimonio tangibile e intangibile di una città,
2. E' un approccio che riflette su come ridurre gli impatti negativi dei grandi progetti di sviluppo sui centri storici,
3. Dà delle linee guida su come si può integrare al meglio lo sviluppo urbano e la gestione del patrimonio.

Le organizzazioni intergovernative e non governative iniziano così ad interpretare le raccomandazioni UNESCO, definendo delle azioni per perseguirle, attraverso la stesura di documenti Internazionale di grande valore come: La Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 2000), il Memorandum di Vienna, The Valletta Principles, *The Guidance on Heritage*



*Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties* (ICOMOS, 2011), e tanti altri.

Tali documenti offrono degli strumenti per una corretta conservazione del patrimonio, nello specifico su come adeguare i piani di sviluppo delle città alle nuove politiche di gestione e conservazione del paesaggio storico urbano. Si è arrivati nel tempo alle raccomandazioni UNESCO dell' "Historic Urban Landscape" del 2011, che hanno come obiettivo quello di fornire una guida per implementare e assicurare la conservazione del paesaggio storico urbano. E' uno strumento che invoglia i governi locali a considerare l'approccio HUL nelle politiche di sviluppo, nella pianificazione territoriale e nella riqualificazione dei centri storici.

Nelle raccomandazioni Unesco del 2011 viene data la definizione del patrimonio storico urbano: *inteso come il territorio urbano conosciuto come la stratificazione storica di valori culturali e naturali, la topografia, la geomorfologia, le caratteristiche naturali del sito, l'ambiente costruito, l'ambiente storico, le infrastrutture sotterranee, gli spazi verdi, i giardini, l'organizzazione del lavoro, i valori culturali e sociali, i processi economici, il patrimonio immateriale, la diversità e l'identità* (UNESCO, 2011).

Si è ritenuto opportuno per gli obiettivi della ricerca, svolgere un'analisi storica sull'evoluzione del concetto di conservazione, dalla tutela del "patrimonio storico-architettonico", al concetto più generale di "patrimonio storico urbano". La storia della conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico può essere così schematizzata e sintetizzata (Martini V., 2013):

- Viollet Le Duc (1814-1879);
- John Ruskin (1819-1900);
- Camillo Sitte (1843-1903);
- Patrick Geddes (1854-1932);
- Roberto Pane (1897-1987);
- Gustavo Giovannoni (1873-1947);
- Carta di Atene (1931),
- Carta di Venezia (1964),
- Carta di Amsterdam (1975);
- Raccomandazioni UNESCO (1976);
- Convenzione del Paesaggio (2000);
- Carta di Cracovia (2000),
- Dichiarazione di Budapest (2002);
- Memorandum di Vienna (2005);
- Jerusalem (2006);
- UNESCO Headquarters (2006);
- The definition of HUL in the Conference of Olimpia (2007);
- Saint Petersburg (February 2007);

- Olinda, Brazil (November 2007);
- Zanzibar, Tanzania (December 2009);
- Rio de Janeiro (December 2009);
- Preliminary report on the draft Recommendation on the Historic Urban Landscape (2010);
- Report and revised text of the draft Recommendation on the Historic Urban Landscape (2011);
- Valletta Principles (2011);
- The Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties (ICOMOS, 2011).

Le organizzazioni istituzionali, che oggi si impegnano per una corretta gestione del patrimonio storico urbano sono le seguenti:

- ICOMOS;
- ICCROM;
- UIA;
- IUCN;
- IFHP;
- IFLA;
- OWHC;
- AKTC;
- IAIA;
- World Bank.

---

### **1.1 The definition and evolution of the “Historic Urban Landscape” concept**

To give a definition of the “Historic Urban Landscape” it has gone, during the centuries, through an evolution of the concept, thanks to a continuous answer about how to deal with such an important heritage, that represents the history of the city.

Initially the concern was to understand which tools were able to keep and restore the historic monuments, until the conservation concept was extended to the urban scale, because an historic monument it can’t be detached by the context in which it lives.

The historical approach was based on the preservation of the tangible heritage, to pass on the next generation; we relate to the monuments, the buildings and their front, the sculptures.

During the time, the definition of the cultural heritage is extended, and the “intangible heritage” started to be considered as a resource linked to the traditions of a place, linked to its culture and identity.

So is defined a new approach: “Landscape based approach”, that has three main objectives:

- 1.The preservation is considered as a tool, capable to keep both the tangible and intangible heritage of a particular city;
- 2.This is an approach that reflects how to reduce the negative impacts of the big development projects, on the historical centers;
- 3.It gives the guide lines on how integrate the urban development with the management of the heritage.

So, the intergovernmental organizations and not only them, start to understand the UNESCO advices, defining some strategies to achieve them, through the draft of some International documents of big value, such as: The European and Convention of the Landscape (Florence 2000), The Memorandum of Vienna, The Valletta Principles, *The Guidance on Heritage Impact Assesments for Cultural Wolrd Heritage Properties* (ICOMOS, 2011) and many others.

These documents offer some tools to a correct preservation of the heritage, in the specific, how to adapt the development plans of the cities to the new management and preservation policies of the historical urban landscape.

During the times it has reached the UNESCO advices of the HUL of 2011, whose aims are to give a guide to improve and ensure the preservation of the HUL. It is a tool that stimulates the local authorities to consider the HUL approach in the development policies, in the local planning and in the requalification of the historical centers.

In the HUL recommendations of 2011 is given the definition of the HUL: is meant as urban territory known as historical stratification of cultural and natural values, topography, geomorphology, natural characteristics of the site, built and historical environment, underground infrastructures, green areas, gardens, work organization, cultural and social values, economic processes, immaterial heritage, diversity and the identity (UNESCO 2011).

We considered appropriate, for the aims of this research, to conduct an historical analysis on the evolution of the preservation concept, from the safeguard of the “Historical- Architectural Heritage” to the more general concept of “Historical urban heritage.”

The preservation history of the cultural and landscape heritage, it can be schematized and synthetized like this (Martini V 2013):

- Viollet Le Duc (1814-1879);
- John Ruskin (1819-1900);
- Camillo Sitte (1843-1903);
- Patrick Geddes (1854-1932);
- Roberto Pane (1897-1987);
- Gustavo Giovannoni (1873-1947);

- Carta di Atene (1931),
- Carta di Venezia (1964),
- Carta di Amsterdam (1975);
- Raccomandazioni UNESCO (1976);
- Convenzione del Paesaggio (2000);
- Carta di Cracovia (2000),
- Dichiarazione di Budapest (2002);
- Memorandum di Vienna (2005);
- Jerusalem (2006);
- UNESCO Headquarters (2006);
- The definition of HUL in the Conference of Olympia (2007);
- Saint Petersburg (February 2007);
- Olinda, Brazil (November 2007);
- Zanzibar, Tanzania (December 2009);
- Rio de Janeiro (December 2009);
- Preliminary report on the draft Recommendation on the Historic Urban Landscape (2010);
- Report and revised text of the draft Recommendation on the Historic Urban Landscape (2011);
- Valletta Principles (2011);
- The Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties (ICOMOS, 2011).

The institutional organizations that, today, work hard for the correct management of the urban historical heritage are these:

- ICOMOS;
- ICCROM;
- UIA;
- IUCN;
- IFHP;
- IFLA;
- OWHC;
- AKTC;
- IAIA;
- World Bank.

---

## **1.2La storia della conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico**

### **John Ruskin – Viollet Le Duc (1819-1900)**

Nella cultura romantica si affrontò per la prima volta il problema del restauro architettonico. Agli inizi dell'Ottocento, soprattutto in Francia, ci si chiedeva

come conservare l'immenso patrimonio storico, fatto di edifici, chiese, cattedrali, sculture e pitture, che in molti casi avevano subito trasformazioni. Nel corso di questo movimento vi è un periodo, che va dalla prima metà del secolo scorso al primo decennio del nostro, dominato da due teorici di opposte tendenze romantiche, Eugène Viollet-Le-Duc e John Ruskin.

Viollet-Le-Duc porta avanti la teoria del cosiddetto restauro stilistico, in cui il restauratore deve entrare nella mentalità dell'architetto originario. Per Viollet-Le-Duc "Restaurare un edificio non è affatto mantenerlo, ripararlo o rifarlo, è il ristabilirlo in uno stato completo che può non essere mai esistito in nessun momento". Tali principi portarono alla falsificazione di numerose opere d'arte i cui elementi originali furono spesso sacrificati senza molti scrupoli. La sua posizione fu quella definita del restauro «di ripristino». In pratica egli, con i suoi interventi, cercava di riportare l'edificio a quella condizione iniziale che ne caratterizzava la nascita. Facendo ciò, cancellava tutti gli interventi posteriori e i loro segni, cercando di riportare l'edificio ad una ideale omogeneità stilistica. In qualche caso, completava anche gli edifici di parti, che magari non erano mai storicamente esistite, ma che potevano rendere più compiuto l'organismo architettonico. Nel far ciò sopprimeva alla verità storica dell'edificio, per perseguire un fine estetico che riconosceva solo nella purezza dello stile.

John Ruskin per contro, testimone dello sviluppo d'Inghilterra e delle trasformazioni dell'Europa in seguito alla Rivoluzione Industriale ebbe forti pregiudizi ad accettare tali cambiamenti e nel campo dell'arte rifiutò qualsiasi innovazione che le nuove scoperte scientifiche e tecnologiche potevano apportare e sostenne invece la necessità di un restauro più attento alla storia che non all'estetica. Legato alla mentalità artigianale, in quanto espressione della creatività umana, della sua individualità e del suo equilibrio con la natura, Ruskin si oppone alla produzione industriale in quanto causa di alienazione e spersonalizzazione. In questa ottica Ruskin, afferma che il monumento deve rimanere così com'è, non deve subire nessun intervento a posteriori, non deve essere toccato, deve essere lasciato morire serenamente pur cercando di allontanare il giorno fatale con una continua manutenzione. La posizione di Ruskin risponde ad un culto mistico della natura e della libertà. Il monumento quando è in rovina smette di avere un'immagine finita ed acquista una dimensione infinita che si confonde con la natura. Per Ruskin il restauro inteso come conservazione è un falso poichè sostituendo le antiche pietre si distrugge il monumento e si ottiene solo un modello del vecchio edificio. Condannava così l'intervento di ripristino operato da Viollet Le Duc, proponendo la sola manutenzione degli edifici, invitava ad evitare interventi di tipo intensivo. Ruskin preferiva che gli edifici cadessero, piuttosto che

tenerli artificiosamente in piedi con interventi che cambiavano la sostanza e la materia dell'edificio.

Le posizioni di Viollet Le Duc e Ruskin, già da allora, hanno sintetizzato le problematiche connesse al restauro. Infatti, generalizzando il discorso, si può dire che due sono gli aspetti da considerare in un intervento di restauro: quello artistico e quello storico. Un edificio, soprattutto se ha avuto una lunga vita, non è mai giunto a noi senza subire alterazioni nel corso dei secoli.

Così ciò che a noi si presenta, è un insieme molto complesso ed articolato di parti, con stili talvolta diversi tra loro.

Pertanto potremmo ritrovarci, ad esempio, dinanzi a un palazzo costituito da un cortile rinascimentale, una facciata barocca, da elementi gotici e così via; in altre parole di imbatterci in un contesto in cui più stili si fondono tra loro.

Sono molti infatti gli edifici formati con aggiunte successive, apportate in tempi diversi.

Già nel 1990 J. Ruskin portava avanti delle teorie sulla conservazione del paesaggio e dei monumenti, questo ci fa capire che la definizione di HUL ha radici molto profonde. Lo studioso inglese fu il promotore della conservazione dei monumenti storici, influenzando così il pensiero nazionale e internazionale dell'epoca. Il suo studio partì da alcune teorie del passato sui beni culturali, ed aveva capito che tali risorse erano in grado di aumentare la ricchezza di una città.

Nel suo libro "Lamp of Memory", si percepisce il grande interesse, non solo per le città ma anche per i monumenti storici, per le sculture e le decorazioni pittoriche. Egli afferma che gli edifici sono dotati di un grande valore, perché testimonianza della storia, del modo di fare architettura nel passato.

### **Camillo Sitte (1843-1903)**

Camillo Sitte diede un grande contributo allo studio sulla conservazione degli edifici storici e del paesaggio, egli credeva fortemente nell'importanza dei monumenti perché raccontano la storia delle città.

Il suo scritto più importante in materia fu "L'arte di costruire le città. L'urbanistica secondo i suoi fondamenti artistici", dove nei primi capitoli si parla della forte relazione che c'è tra gli edifici storici e le città. Il suo sforzo consiste nell'elaborazione di corrette politiche di conservazione dei monumenti. Per Sitte "il moderno male delle costruzioni isolate è condannato, i beni culturali devono essere recuperati guardando al contesto in cui sono inseriti.

Fu un grande studioso degli ambienti urbani dell'architettura classica, medievale e rinascimentale e ne definì i caratteri e le regole costruttive.

La città moderna, per Sitte, deve nascere da una riflessione sui fondamenti estetici dell'architettura e sui principi della pianificazione degli anni passati.

Tra le teorie più importanti di Sitte ricordiamo quella della “dimensione visiva delle città”, in cui c’è una stretta relazione tra l’edificio e lo spazio circostante. In passato tali rapporti furono studiati accuratamente per capire che tipo di percezione si voleva dare all’osservatore (C. Lamberti, 2004).

Ruskin era a favore della conservazione del singolo edificio, Sitte sostenne che i valori estetici di un edificio sono tali perché inseriti in quel particolare contesto. Egli voleva che le sue teorie fossero applicate per la conservazione delle città preindustriali, di grandi qualità storico-pittoresche.

### **Patrick Geddes (1854-1932)**

Le teorie sulla conservazione e la valorizzazione del patrimonio urbano di P. Geddes sono rese esplicite all’interno di un suo scritto molto importante: *La città in Evoluzione* (1915), dove viene sottolineato come il patrimonio urbano può promuovere e rafforzare lo sviluppo delle città: *Se i piani urbanistici devono tenere in considerazione i bisogni reali delle città, per aiutare la loro crescita, e promuovere il loro sviluppo, questo presuppone una buona conoscenza della storia di questi luoghi, per mitigare gli impatti negativi*. Da queste sue parole ci rendiamo conto che Geddes fu forse il primo nella storia a parlare di “mitigazione degli impatti negativi”, conseguenti alle azioni di sviluppo.

G. sosteneva che la strategia vincente per favorire sviluppo economico e sociale era quella di puntare alla conservazione del patrimonio culturale, intravista come fonte di ricchezza delle città. Era a favore di uno sviluppo urbanistico che promuovesse azioni per preservare la relazione tra elementi naturali e culturali.

Egli introdusse un metodo per guardare la città e ai suoi abitanti in relazione al loro patrimonio, questo fu un inizio di pianificazione strategica, era sicuramente un approccio innovativo a quel tempo. Era a favore di uno studio che mostrasse molta attenzione al presente e al passato delle città, in modo da essere capaci di elaborare concrete strategie di sviluppo future, concetto molto simile a quello che noi oggi chiamiamo “valutazione del significato culturale” o “valutazione degli impatti culturali”.

G. proponeva uno studio meticoloso dell’edificio, delle sue condizioni attuali, riferito al contesto in cui era inserito, chiedendosi sempre quale era il suo significato storico in relazione alle tradizioni locali, quali erano le relazioni tra la forma spaziale, le attività economiche e i processi socio-culturali. Inoltre proponeva la partecipazione di diversi attori della comunità locale, per la redazione di piani di sviluppo, in modo da conoscere a fondo le radici dei territori oggetto di studio.

Forse fu uno dei primi studiosi a favore della partecipazione per la gestione del patrimonio, la popolazione, le associazioni dovevano essere informati di

cosa si stava facendo per le loro città, in modo da accogliere suggerimenti e consigli.

Questi principi vengono ripresi nelle raccomandazioni Unesco del 2011 “Historic Urban Landscape”, dove la partecipazione dei diversi stakeholders risulta fondamentale per l’elaborazione di piani di sviluppo.

G. proponeva un concreto disegno di proposte da parte degli attori coinvolti, per definire una nuova immagine di città.

Tale approccio venne utilizzato per la riqualificazione della città storica di Edimburgo, dotata di un patrimonio storico urbano di notevole importanza. Gli urbanisti del tempo si chiedevano come agire per riqualificare queste aree in modo da non danneggiare il significato culturale del centro storico.

### **Gustavo Giovannoni**

Il pensiero di Gustavo Giovannoni si avvicina molto a quello di Geddes, è a lui che si attribuisce la definizione di “Urban Heritage”, che troviamo per la prima volta nel suo scritto “Vecchie città ed edilizia nuova” del 1913. Giovannoni porta avanti la tesi della valorizzazione del patrimonio alla scala urbana, la fase di conoscenza della storia di una città deve essere il primo step dei piani di sviluppo. Lo studioso promuoveva una ricognizione del patrimonio culturale con tutte le sue architetture, considerandole inseparabili dal contesto in cui erano inserite. I suoi scritti erano di *allarme*, perché vedeva l’infievolirsi degli studiosi dell’epoca rispetto alle problematiche della conservazione dell’ingente patrimonio italiano e europeo. Incitava gli esperti ad effettuare uno studio attento dei monumenti per capire a fondo le tecniche che erano state utilizzate nel passato, definendo dei criteri da adottare per il restauro di tale patrimonio. Gli “elementi aggiunti nel tempo” dovevano essere dichiarati, in modo da non creare dei falsi storici. Partecipò come soggetto attivo alla Conferenza di Atene nel 1931, per elaborare i principi della conservazione del patrimonio storico. Era contro i principi della CIAM, che promuoveva la “città funzionale”, piuttosto che la valorizzazione della città storica. Non condivideva il pensiero di Le Corbusier, che voleva costruire nuovi edifici e preservare solo pochi monumenti storici.

G. sottolineava che la città nuova non aveva ragione di esistere senza le sue radici, senza la sua storia. Lo studioso voleva che la “gestione del patrimonio” fosse parte integrante dei piani territoriali e dello sviluppo urbano. Tali obiettivi furono ripresi nelle raccomandazioni Unesco del 1960.

### **Roberto Pane**

Roberto Pane fu tra i primi laureati in Architettura in Italia, presso la Scuola Superiore di Architettura di Roma, fondata due anni prima da Gustavo Giovannoni, di cui fu discepolo per alcuni anni.



Egli sosteneva che la dialettica della conservazione, prima di essere una tecnica, doveva essere una filosofia, il manufatto storico doveva essere conservato con tutti i suoi segni che l'hanno contraddistinto nel tempo.

Nel suo scritto "L'antico dentro e fuori di noi" del 1966, approfondisce le questioni socio-psicopatologiche associate all'urbanistica e all'architettura: *nel centro antico è riflesso il nostro culto la nostra storia, ci sono delle immagini irreperibili che ci raccontano*. Parla di "estrinseco compiacimento", denunciando la distruzione del paesaggio e dei centri storici a favore delle opere speculative (Pane R., 1966).

L'approccio alla conservazione deve essere affrontato promuovendo "l'interdisciplinarietà", ossia la sapiente collaborazione tra diverse discipline per una buona gestione del patrimonio, fatto di valori ambientali, paesaggistici ecologici e psicologici. Il patrimonio è una realtà ambientale non un frammento da custodire.

P. sosteneva che la tutela risulta insufficiente fin quando sarà affidata all'esclusiva competenza e responsabilità degli uffici pubblici, anziché alla collaborazione tra tutti gli Enti interessati.

All'interno di un suo scritto: "L'antico e il Nuovo", sono delineati degli obiettivi molto importanti per la conservazione degli edifici storici. Il primo era quello di rafforzare la conoscenza dei valori del patrimonio artistico, e di non ridurla ai soli monumenti più importanti. La stratificazione storica presente all'interno di una città, è l'elemento che ne fa leggere le sue origini, rappresenta la "letteratura edilizia" (Pane R., 1966). Per tale ragione il restauro degli edifici deve essere considerato all'interno dei processi di urbanizzazione, in modo da valorizzare e recuperare la storia delle città. Tali principi furono sostenuti durante l'elaborazione della Carta di Venezia del 1961: *antico e nuovo hanno lo stesso valore, non c'è criterio di maggiore o minore importanza*".

P. era a favore di un'azione conservativa di quello che oggi definiamo "patrimonio storico urbano", riferito sia al patrimonio culturale che paesaggistico. Bisognava individuare degli strumenti idonei per la pianificazione territoriale. Il paesaggio per Pane va anch'esso tutelato, compreso il patrimonio rurale, perché se opportunamente gestito può avere delle ricadute economiche, che possono contribuire alla ricchezza delle città. Per P. la bellezza del patrimonio ha un valore economico e sociale. L'individuo si riconosce nella sua città attraverso i monumenti, per tale ragione è indispensabile un'azione di sensibilizzazione e di educazione nei confronti di tali beni, ciò presuppone un lavoro interdisciplinare, dove a ogni disciplina può competere un ruolo.

### 1.3 L'analisi delle carte storiche

#### **Dal monumento ai centri storici, dalla città al paesaggio, dalla Conservazione Integrata alla Gestione.**

Fin dall'inizio del XX secolo il tema della conservazione dei contesti urbani storicizzati ha costituito un argomento di riflessione e di analisi nell'ambito di Convenzioni e Carte Internazionali, finalizzate a definire i principi fondativi per un corretto intervento conservativo della città.

A partire dalla **Carta di Atene (1931)** in cui vengono considerati patrimonio culturale i singoli monumenti storici e si definiscono principi e tecniche per gli interventi sugli edifici, il dibattito culturale e metodologico sulla salvaguardia del patrimonio culturale e delle città storiche è stato parte integrante della politica sociale ed economica a livello internazionale e si è arricchito ed evoluto con il mutare delle contingenze storiche, ambientali e sociali.

Solo in seguito ai danni provocati dalla Seconda Guerra Mondiale, con la **Carta di Venezia (1964)**, si amplia la nozione di monumento storico in quanto comprendente *“tanto la creazione architettonica isolata quanto l'ambiente urbano o paesistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di una evoluzione significativa o di un avvenimento storico”* (cfr. art.1) ed oggetto della conservazione diventa non più solo il singolo monumento storico, ma anche l'ambiente urbano e paesistico, in quanto *“il monumento non può essere separato dalla storia della quale è testimone, né dall'ambiente dove esso si trova”* (cfr. art. 7), quindi la sua conservazione *“implica quella delle sue condizioni ambientali”* (cfr. art. 6) e si deve valere *“di tutte le scienze e di tutte le tecniche che possano contribuire allo studio ed alla salvaguardia del patrimonio monumentale”* (cfr. art.2).

Nella **Carta di Amsterdam o Carta della Conservazione Integrata (1975)** viene definito, per la prima volta, il concetto di **Conservazione Integrata**. Partendo dal riconoscimento non solo dei valori d'uso e fisici del patrimonio, ma dalla sua influenza sullo sviluppo culturale dell'uomo e dalla sua funzione spirituale, economica e sociale di insostituibile valore, si sottolinea la necessità di un'adeguata conservazione del patrimonio come mezzo che consenta all'uomo di “identificarsi” di fronte alle trasformazioni della società. Tale riflessione amplia il campo di competenza del problema della conservazione del patrimonio architettonico, includendo anche i valori intangibili e le questioni di giustizia sociale, trasformandolo, cioè in un problema di pianificazione, auspicando *“un dialogo permanente tra conservatori e pianificatori”* (cfr. punto 1), affinché la conservazione diventi *“uno dei principali obiettivi della pianificazione urbana e dell'assetto territoriale”* (cfr. punto 1). Il concetto di Conservazione Integrata parte, quindi, dalla considerazione del patrimonio architettonico come “tessuto vivo” ed in quanto tale da non “museificare”, ma da adattare alle esigenze di trasformazione della città che lo abita. Tutto ciò implica necessariamente “un

*largo decentramento e la presa in considerazione delle culture locali. Ciò presuppone che vi siano dei responsabili della conservazione ad ogni livello (centrale, regionale e locale) in cui sono prese le decisioni in materia di assetto. Ma la conservazione del patrimonio architettonico non riguarda solo gli esperti. L'appoggio dell'opinione pubblica è essenziale. La popolazione deve partecipare, sulla base di un'informazione obiettiva e completa, alla elaborazione degli inventari fino alla preparazione delle decisioni.”* (cfr. punto 1).

Lo stesso orientamento caratterizza la **Carta di Washington (1987)** che estende il ragionamento alle città storiche, ovvero *“le città, grandi o piccole, ed i centri o quartieri storici, con il loro ambiente naturale o costruito, che esprimono, oltre alla loro qualità di documento storico, i valori peculiari di civiltà urbane tradizionali”*(cfr. Preambolo). I valori da preservare sono dunque il carattere storico della città e l'insieme degli elementi materiali e spirituali che ne esprime l'immagine; in particolare:

- a) la forma urbana definita dalla trama viaria e dalla suddivisione delle aree urbane;
- b) le relazioni tra i diversi spazi urbani: spazi costruiti, spazi liberi, spazi verdi;
- c) la forma e l'aspetto degli edifici (interno e esterno), così come sono definiti dalla loro struttura, volume, stile, scala, materiale, colore e decorazione;
- d) le relazioni della città con il suo ambiente naturale o creato dall'uomo;
- e) le vocazioni diverse della città acquisite nel corso della sua storia.

Si conservano quindi sia le componenti tangibili che quelle intangibili, non più solo gli elementi materiali del patrimonio architettonico, ma anche le relazioni che intercorrono tra di essi e che essi realizzano con gli spazi della città, naturali e dell'uomo.

Un'ulteriore evoluzione nel dibattito internazionale relativo all'approccio alla conservazione del patrimonio culturale e naturale avviene con la **Carta di Cracovia (2000)**, che, nello spirito della Carta di Venezia, afferma il principio di pluralità proprio della società contemporanea, che riconosce che non è possibile definire a priori il patrimonio, poiché i valori ad esso legati variano nello spazio e nel tempo. *“Ciascuna comunità”,* dunque, *“attraverso la propria memoria collettiva e la consapevolezza del proprio passato, è responsabile dell'identificazione e della gestione del proprio patrimonio”*. E, per la prima volta, si introduce il binomio conservazione/sviluppo sostenibile: *“la conservazione del patrimonio culturale, in quanto parte integrante della pianificazione e del processo di gestione di una comunità, deve contribuire allo sviluppo sostenibile qualitativo, economico e sociale della comunità”*. Al concetto di sviluppo sostenibile è inoltre legato il principio di partecipazione (già precedentemente sancito nella **Convenzione Europea di Aarhus**): *“la pluralità di valori del patrimonio e la diversità degli interessi, necessita di una struttura di comunicazione che assicuri la reale partecipazione degli*

*abitanti a tale processo oltre a quella degli specialisti e degli amministratori. È responsabilità della comunità lo stabilire appropriati metodi e strutture per assicurare la reale partecipazione degli individui e delle istituzioni a tale processo decisionale” (cfr. punto 12).*

Un analogo approccio al tema della conservazione si ha anche nella **Convenzione Europea del Paesaggio (2000)**, in cui si definisce quest’ultimo come *“parte del territorio così come percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”* (cfr. art.1\_a). Anche in questo documento il tema della conservazione del paesaggio è legato a quello della gestione in un’ottica di sviluppo sostenibile, *“al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali”* (cfr. art.1\_e).

Ma è con la **Dichiarazione di Budapest (2002)** e le relative **Linee guida operative (2005)** che l’UNESCO individua nel **Piano di Gestione** lo strumento attraverso cui sviluppare una pianificazione che assicuri il giusto equilibrio tra conservazione, sostenibilità e sviluppo, con il coinvolgimento delle comunità locali a tutti i livelli, nella identificazione, tutela e gestione dei beni del patrimonio mondiale: *“ogni sito iscritto dovrebbe disporre di un appropriato piano di gestione o di un altro documentato sistema di gestione che sia in grado di specificare come il valore universale del sito dovrebbe essere mantenuto, preferibilmente mediante modalità partecipative”* (cfr. punto 108). A partire da tale data, dunque, ciascuna richiesta di iscrizione nella Lista del Patrimonio Mondiale deve essere accompagnata da un piano di gestione, in cui viene descritto in che modo l’eccezionale valore del sito sarà tutelato. Tale obbligo è stato esteso successivamente, dal 2004, anche ai siti già inclusi nella Lista.

L’evoluzione della definizione dei valori del patrimonio culturale ed il conseguente ampliamento del concetto di conservazione ha comportato dunque un graduale cambiamento dal punto di vista della prospettiva dei soggetti coinvolti in tale processo. Si passa dalla conservazione dei valori in se del patrimonio, affidata solo ad *“istituzioni e gruppi qualificati”* (cfr. Carta di Atene); ad una concezione del valore del patrimonio in quanto **bene comune**. Secondo questa prospettiva la conservazione diventa non più fine ma mezzo per assicurare il diritto dell’uomo a conservare e trasmettere la sua identità culturale in tutte le generazioni. Il problema della conservazione diviene così un problema di pianificazione, cioè di gestione di un sistema complesso. L’intera comunità diventa parte attiva del processo decisionale di pianificazione/gestione del patrimonio culturale, che coinvolge una pluralità di valori e di interessi, per il quale deve dunque essere assicurato un reale processo di cooperazione/partecipazione.

#### 1.4 Approcci valutativi: metodologie e strumenti

La nuova categoria di “Historic Urban Landscape” (HUL) proposta dall'UNESCO conferma un processo di progressivo allargamento del concetto di paesaggio, non solo in senso quantitativo (la dimensione territoriale nella quale va inserita l'azione di conservazione), ma anche in senso qualitativo, per la molteplicità di elementi (appartenenti al patrimonio tanto materiale che immateriale) da prendere in esame. L'iscrizione di un sito alla WHL, inoltre, impone alle istituzioni locali che lo governano un compito difficile: da un lato è necessario mantenere i caratteri che hanno consentito al territorio di essere riconosciuto come bene di eccezionale interesse; dall'altro devono far evolvere il territorio e migliorare la qualità della vita della popolazione che quotidianamente lo vive. Occorre dunque conciliare l'eccezionale con il quotidiano, la conservazione con lo sviluppo delle società locali, la cui vita non può svolgersi in un ambiente pensato come immobile nel tempo. Alla necessità di conservazione del patrimonio costruito, si affianca quindi quella di salvaguardare il *genius loci*, in quanto elemento creatore di specificità e diversità, contenitore delle memorie del territorio.

A tale proposito, l'ICOMOS il 4 ottobre 2008 ha adottato in Québec (Canada), la *Dichiarazione di Principi e di Raccomandazioni* (ICOMOS, 2008), per preservare e conservare “lo spirito del luogo”, attraverso la salvaguardia dei beni materiali e immateriali, secondo una più ricca e dinamica visione inclusiva del patrimonio culturale, considerandolo come un modo innovativo ed efficace di garantire lo sviluppo sostenibile sociale in tutto il mondo. Riconoscendo che lo spirito del luogo è costituito sia da elementi materiali (siti, edifici, paesaggi, percorsi, oggetti), che da elementi immateriali (memorie, racconti, scritti documenti, feste, commemorazioni, i riti, i saperi tradizionali, i valori, le grane, colori, odori), che contribuiscono significativamente allo sviluppo del luogo e a donargli la spiritualità; attraverso tale dichiarazione l'ICOMOS intende sottolineare agli Stati membri l'importanza di adottare politiche appropriate ed una specifica legislazione e tutela giuridica per una migliore *comprensione* (formazione di gruppi di ricerca multidisciplinari e di operatori locali); *conservazione* (individuazione delle minacce, di misure preventive e di soluzioni sostenibili); e *trasmissione* (associazioni di gruppi culturali; diffusione dei valori attraverso mezzi non formali -racconti, riti, performance, di esperienze e di pratiche tradizionali, ecc.- e mezzi formali -istruzione programmi, banche dati digitali, siti web, strumenti pedagogici, presentazioni multimediali, ecc.-) dello spirito di luogo. Anche l'incipit della *Convenzione Europea del Paesaggio* (Consiglio d'Europa, 2000) e la *Carta di Cracovia* (A.A.V.V., 2000), inoltre, sottolineano l'importanza del legame percettivo tra gli abitanti ed i territori che fanno da scenario alla loro esistenza. Infatti, solo il riconoscimento dei meccanismi di identificazione tra una comunità e l'ambiente che la ospita permette di selezionare gli interventi che operando sul paesaggio, lo

modificano, in maniera compatibile con il suo carattere e la sua natura. Il *luogo* si configura, quindi, come “bene culturale complessivo strutturale”, le cui componenti divengono così le invarianti configuranti dei territori e connotanti delle comunità, portatori di segni del processo evolutivo, della storia, la qualificazione dell’identità e la matrice per una evoluzione storicizzata e contestualizzata.

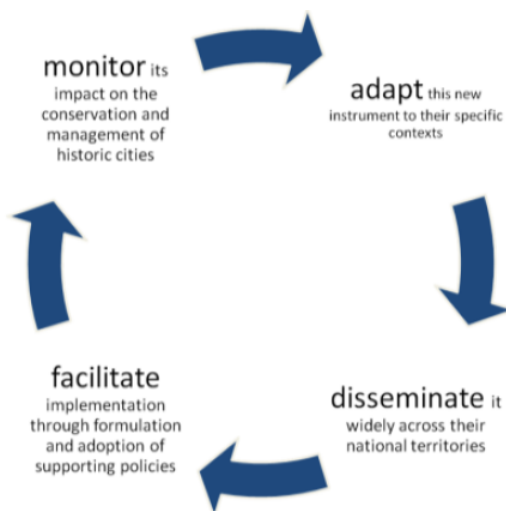
Tale approccio sistemico è rafforzato inoltre dalla più recente categoria dell’**Historic Urban Landscape** (ICOMOS, 2011) che si riferisce alla nozione di contesto per sottolineare l’interrelazione sistemica dei fattori economici, sociali, ambientali, culturali e le dimensioni del patrimonio immateriale.

Risulta evidente, dunque, la necessità di realizzare appropriati strumenti per una gestione strategica che sia in grado di comprendere, interpretare e valorizzare la ricchezza della diversità e delle complesse variabili territoriali: ambiente economia, relazioni sociali, conoscenza, produzione, ecc. Un processo di **gestione ragionata del cambiamento** (Bandarin e Van Oers, 2012) che voglia essere riconoscibile, attendibile, efficace e sostenibile, deve essere in grado di delineare la configurazione di un sistema insediativo nel rispetto dei valori consolidati e delle potenzialità di un territorio, del suo patrimonio culturale, del suo sistema ambientale e del suo potenziale produttivo, assumendo la ricchezza della sua complessità come matrice della sostenibilità dello sviluppo.

Le Raccomandazioni UNESCO sull’ “Historic Urban Landscape” forniscono una guida su tale approccio basato sul paesaggio, a livello internazionale. Per l’implementazione pratica dell’HUL, l’UNESCO ha fissato delle linee guida operative a livello generale (Fig.1), che prescrivono le seguenti azioni (UNESCO, 2013):

- 1 svolgere indagini complete ed una mappatura delle risorse naturali, culturali ed umane della città;
- 2 raggiungere il consenso attraverso la pianificazione partecipata e la consultazione degli stakeholders, su quali valori preservare per le future generazioni e quali attributi contengono tali valori;
- 3 valutare la vulnerabilità di questi attributi, rispetto alle pressioni socioeconomiche ed agli impatti dei cambiamenti climatici;
- 4 integrare i valori del patrimonio e la loro vulnerabilità in un quadro più ampio di sviluppo della città, individuando le aree di maggiore sensibilità del patrimonio per cui è richiesta una maggiore attenzione alla pianificazione, progettazione e realizzazione dei progetti di sviluppo;
- 5 determinare le priorità nelle azioni di conservazione e sviluppo;
- 6 stabilire partnership e strutture locali di gestione per l’implementazione dei progetti di conservazione e sviluppo dinamiche di coordinamento tra differenti attori, pubblici e privati.

**Fig. 1 – implementazione dell'HUL approach**



*Fonte: Veldpaus e Pereira Roders (2013)*

Dal punto di vista pratico, quindi, spetta ai governi nazionali e locali adattarsi, diffondere, facilitare e monitorare la sua attuazione, poiché dal punto di vista metodologico l'UNESCO non fornisce alcuna indicazione su come sviluppare le azioni individuate.

### **1.5 Analisi della Guida ICOMOS 2011 “*Guidance in Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties*”**

L'unico indirizzo metodologico ufficiale dell'ICOMOS, attinente la gestione dei cambiamenti relativi al patrimonio culturale, è rappresentato dalla **Guida alla Valutazione di Impatto Culturale** per i siti iscritti alla World Heritage List (ICOMOS, 2011). Tale documento nasce come superamento della Valutazione di Impatto Ambientale, considerata non utilizzabile per il patrimonio culturale, poiché disaggrega i singoli attributi e ne valuta gli impatti separatamente. A partire dalla necessità di un approccio più globale, quindi, la guida fornisce una metodologia per permettere le valutazioni di impatto sul patrimonio, considerando gli “attributi” che realizzano il particolare interesse del bene come entità separate e valutandoli in maniera sistematica e coerente. Il “peso” del patrimonio culturale, nella valutazione degli impatti dovuti ai cambiamenti legati alle strategie di sviluppo, è dunque proporzionato al suo “valore” ed alla base di tale processo diventa fondamentale la comprensione dei valori, della significatività, degli attributi (tangibili ed intangibili) e delle loro relazioni, del contesto. Il legame tra

attributi e componenti spaziali, diventa quindi l'elemento sul quale si basa la valutazione degli impatti su di esso. La determinazione dei valori deve essere dunque supportata da un processo che sia quanto più possibile partecipato ed inclusivo, mentre la determinazione dell'importanza di una risorsa viene effettuata da una valutazione esperta di tipo qualitativo, attraverso una scala di valutazione a 6 punti:

- Very High (molto alto);
- High (alto);
- Medium (medio);
- Low (basso);
- Negligible (trascurabile);
- Unknown (sconosciuto).

Tale scala di valutazione si considera applicabile alle diverse tipologie di beni: siti archeologici, patrimonio costruito o paesaggio storico urbano, paesaggio storico, patrimonio intangibile o associazioni; per ognuno dei quali l'ICOMOS fornisce la definizione per i diversi livelli di importanza (cfr. ICOMOS, 2011, Appendix 3A).

La guida, inoltre, fornisce indicazioni sia su come valutare l'entità del cambiamento (grado di impatto) su uno specifico attributo, sia su come valutare la significatività di un effetto del cambiamento (che può essere positivo o negativo) su uno specifico attributo, in funzione dell'importanza dell'attributo e dell'entità del cambiamento.

L'entità del cambiamento viene misurata attraverso una scala di valutazione a 5 punti:

- No change (nessun cambiamento);
- Negligible change (cambiamento trascurabile);
- Minor change (minor cambiamento);
- Moderate change (Moderato cambiamento);
- Major change (maggior cambiamento).

Tale strumento si considera applicabile alle diverse tipologie di beni: siti archeologici, patrimonio costruito o paesaggio storico urbano, paesaggio storico, patrimonio intangibile o associazioni; per ognuno dei quali la guida fornisce la definizione per i diversi livelli di importanza (cfr. ICOMOS, 2011, Appendix 3A).

La significatività di un effetto del cambiamento viene misurata, invece, attraverso una scala a 9 punti in cui il "neutro" è considerato come valore medio:

- Major beneficial (benefici maggiori);
- Moderate beneficial (benefici moderati);
- Minor beneficial (benefici minori);
- Negligible beneficial (benefici trascurabili);
- Neutral (neutrali);
- Negligible adverse (trascurabili avversi);



- Minor adverse (avversi minori);
- Moderate adverse (avversi moderati);
- Major adverse (avversi maggiori).

La metodologia di valutazione degli impatti culturali proposta dall'ICOMOS, si basa quindi sull'incrocio tra gli attributi del sito e gli attributi dello sviluppo ed è finalizzata all'individuazione degli impatti delle dinamiche di cambiamento sul patrimonio e sulla conseguente individuazione dei metodi per evitare/mitigare/compensare tali effetti.

In particolare, ciò che risulta evidente è che la guida proposta dall'ICOMOS si concentra molto sull'efficienza della procedura piuttosto che sui risultati attesi dal punto di vista della protezione degli attributi del patrimonio (Pereira Roders *et al.*, 2013) e quindi rimane ancora aperta la necessità di un approccio globale al Paesaggio Storico Urbano più obiettivo, che consideri la relazione tra attributi e valori anche in contesti di sviluppo diversi da quelli strettamente legati alle dinamiche di cambiamento.

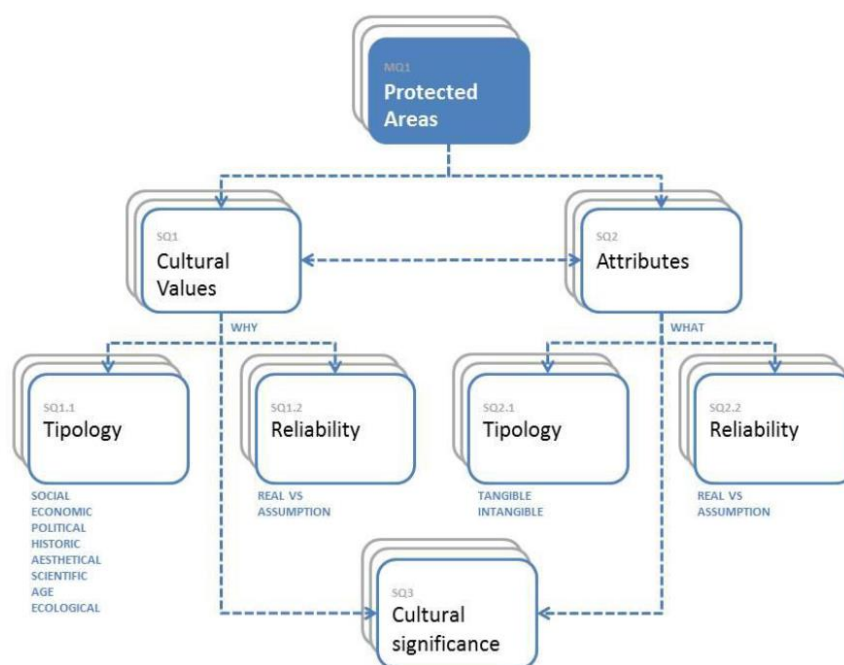
Tale approccio basato sui valori, sottolinea la necessità di un ambito di azione più ampio e più complesso legato alla gestione del Paesaggio Storico Urbano, in cui anche la conservazione deve essere considerata come un “*processo dinamico di gestione del cambiamento*” (ICOMOS Australia, 1999), includendo gli attributi che trasmettono il patrimonio, i valori che lo definiscono e le loro relazioni che ne rappresentano la significatività culturale, basandosi, nella loro comprensione, anche su dinamiche partecipative (Mason, 2006).

Pertanto, è nella direzione dell'implementazione pratica del “Landscape-based approach”, attraverso metodi e strumenti adeguati, che si sta orientando la ricerca internazionale negli ultimi anni, spostando l'attenzione sempre più verso la valutazione degli impatti legati alle dinamiche di sviluppo dei luoghi sui significati contenuti nel Paesaggio Storico Urbano, piuttosto che sulla conservazione dell'oggetto in sé. Al fine di valutarli nella maniera più oggettiva ed efficace possibile, si cerca quindi di definire in maniera sempre più precisa e quanto più oggettiva possibile l'oggetto (cosa) della conservazione/gestione (attributi) ed i valori per cui conservarlo/gestirlo (perché).

Il termine “*cultural significance*” viene menzionato nella WH convention (UNESCO, 1972), ma definito nella Carta di Burra, come il significato culturale “*incarnato nel luogo stesso, il suo tessuto, l'ambiente, l'uso, le associazioni, i significati, le testimonianze, i luoghi e gli oggetti correlati*” (ICOMOS Australia, 1999). Le ragioni per cui considerare un patrimonio culturale così significativo sono invece definite come *cultural value* (Tarrafa Silva e Pereira Roders, 2012), mentre le “*qualità e caratteristiche individuate nelle cose, in particolare le caratteristiche positive (effettive e potenziali)*” (Mason, 2002, p. 5) che incarnano i valori culturali, sono definite come “*cultural attributes*” (UNESCO, 2011).

Per la valutazione del significato culturale, è stato definito un procedimento metodologico (Fig. 3) che tenga conto degli attributi contenenti il significato culturale; dei diversi *layers* dei valori culturali che lo definiscono; e dell'evoluzione del loro rapporto nel tempo (Pereira Roders, 2013). A seconda se gli attributi e i valori culturali si trovano definiti in letteratura o vengono selezionati in base all'interpretazione del valutatore, inoltre, questi si considerano reali o assunti.

**Fig. 3 – cornice di valutazione per il significato culturale**



*Fonte: Pereira Roders (2013)*

Relativamente ai valori culturali del Paesaggio Storico Urbano, si individuano, a partire dalla distinzione di Riegl tra valori della memoria e attuali (Riegl, 1903); dall'analisi dei documenti internazionali (ICOMOS, 1999; 2011; UNESCO, 1972; 2005; 2008) e della letteratura nel campo (Mason, 2002; Nijkamp 1995; Pereira Roeders, 2007; 2012; Jokilehto, 2008), 8 categorie di valori primari: sociale, economico, politico, storico, estetico, scientifico, di età, e valore ecologico (Tarrafa Silva e Pereira Roders, 2012), esplicitabili in ulteriori valori secondari (Fig. 4).

**Fig. 4 – i valori culturali del Paesaggio Storico Urbano**

PRIMARY VALUES	SECONDARY VALUES		REFERENCES
	SOCIAL	Spiritual	beliefs, myths, religions (organized or not), legends, stories, testimonial of past generations;
		Emotional, individual	memory and personal life experiences;
		Emotional, collective	notions related with cultural identity, motivation and pride, sense of "place attachment" and communal value.
		Allegorical	objects/places representative of some social hierarchy/status;
	ECONOMIC	Use	the function and utility of the asset, original or attributed;
		Non-use	the asset's expired function, which has its value on the past, and should be remained by its (material) existence, option (to make some use of it or not) and bequest value (for future generations);
		Entertainment	the role that might be have for contemporaneous market, mainly for tourism industry;
		Allegorical	oriented to publicizing financially property;
	POLITICAL	Educational	the education role that heritage assets may play, using it for political targets (e. g. birth-nations myths, glorification of political leaders, etc.);
		Management	made part of strategies and policies (past or present);
		Entertainment	part of strategies for dissemination of cultural awareness, explored for political targets;
		Symbolic	emblematic, power, authority and prosperous perceptions stem from the heritage asset;
	HISTORIC	Educational	heritage asset as a potential to gain knowledge about the past in the future;
		Historic-artistic	quality of an object to be part of a few or unique testimonial of historic stylistic or artistic movements, which are now part of the history;
		Historic-conceptual	quality of an object to be part of a few or unique testimonial that retains conceptual signs (architectural, urban planning, etc.), which are now part of history;
		Symbolic	fact that the object has been part/related with an important event in the past;
	AESTHETICAL	Archaeological	connected with Ancient civilizations;
		Artistic	original product of creativity and imagination;
		Notable	product of a creator, holding his signature;
		Conceptual	integral materialization of conceptual intentions (imply a conceptual background);
	SCIENTIFIC	Evidential	authentic exemplar of a decade, part of the History of Art or Architecture;
		Workmanship	original result of human labour, craftsmanship;
		Technological	skillfulness on techniques and materials, representing an outstanding quality of work;
		Conceptual	integral materialization of conceptual intentions (imply a conceptual background);
	AGE	Workmanship	craftsmanship value oriented towards the production period;
		Maturity	piece of memory, reflecting the passage/lives of past generations;
		Existential	marks of the time passage (patine) presents on the forms, components and materials;
	ECOLOGICAL	Spiritual	harmony between the building and its environment (natural and artificial);
		Essential	identification of ecological ideologies on its design and construction;
		Existential	manufactured resources which can either be reused, reprocessed or recycled;

Fonte: Tarrafa Silva e Pereira Roders (2012)

Gli attributi sono invece divisi in due tipologie: attributi tangibili ed intangibili. Gli attributi tangibili riguardano l'eredità di manufatti fisici come *"forma e design, materiali e sostanze, ed altri fattori interni"* (UNESCO, 2011), mentre gli attributi intangibili riguardano aspetti non-fisici legati ai beni culturali, come ad esempio *"l'uso e la funzione, tradizioni, tecniche e sistemi di gestione; posizione e contesto; la lingua ed altre forme di patrimonio immateriale; spirito e sentimento; e altri fattori esterni"* (UNESCO, 2011).

Rispetto alle categorie di valori, le categorie di attributi si trovano molto meno definite in letteratura, mentre quasi nulla è la ricerca sulla relazione tra attributi e valori culturali e sulla loro evoluzione nel tempo. Un primo tentativo in tal senso è stato fatto recentemente da Ana Pereira Roders (Pereira Roders, 2013), che, basandosi sull'analisi della World Heritage Convention (UNESCO, 1972), individua quali attributi vengono considerati rilevanti al momento dell'iscrizione di un sito nella World Heritage List (Fig.5).

**Fig. 5 – il significato culturale promosso dall'UNESCO attraverso la World Heritage Convention**

cultural heritage	attributes	values
monuments	<ul style="list-style-type: none"> <li>- architectural works</li> <li>- works of monumental sculpture and painting</li> <li>- elements or structures of an archaeological nature</li> <li>- inscriptions, cave dwellings and combinations of features</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- history</li> <li>- art</li> <li>- science</li> </ul>
groups of buildings	<ul style="list-style-type: none"> <li>- groups of separate or connected buildings, because of their architecture, their homogeneity or their place in the landscape</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- history</li> <li>- art</li> <li>- science</li> </ul>
sites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- works of man or the combined works of nature and man, and areas including archaeological sites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- historical</li> <li>- aesthetic</li> <li>- ethnological</li> <li>- anthropological</li> </ul>

Fonte: Pereira Roders, 2013

Lo studio evidenzia che, sulla base dell'analisi dei diversi siti iscritti alla WHL, rispetto ai diversi attributi identificati, i valori estetici sono comuni a tutti i tipi di attributi; quelli storici sono più rilevanti per i monumenti e gruppi di edifici, mentre quelli di età e sociali riguardano maggiormente i siti.

L'applicazione del quadro di valutazione del significato culturale proposta dovrebbe aiutare ad aumentare la comprensione del patrimonio in maniera quanto più oggettiva e globale possibile, ma rimane tuttavia un'interpretazione qualitativa del Paesaggio Storico Urbano, che, anche se riduce la soggettività cercando di dare delle definizioni precise dei suoi valori ed attributi, rimane fortemente interpretativa, legata a variabili temporali e culturali.

Quella proposta è infatti una interpretazione, non una vera e propria metodologia su come valutare il Paesaggio Storico Urbano, attraverso dei metodi, strumenti e scale di valutazione specifici. Al momento, inoltre, tali "cornici metodologiche valutative" sono in corso di sperimentazione, per cui non esistono ancora esperienze confrontabili.

Al momento la letteratura scientifica nel campo dell'implementazione degli strumenti per realizzare l'approccio l'HUL, propone solo un quadro

metodologico valutativo per verificare l'efficacia delle politiche locali in corso rispetto alle prescrizioni dell'UNESCO relative all'HUL (UNESCO, 2013; Veldpaus e Pereira Roders, 2013). Il metodo per leggere le politiche relative al Paesaggio Storico Urbano secondo una struttura valutativa è costruito sul principio della "matrice-Leopold" (Leopold *et al.*, 1971): una matrice bidimensionale che mette in relazione tutte le possibili azioni (elencate orizzontalmente) che hanno una certa probabilità a verificarsi per il progetto oggetto dello studio, con quelle ambientali (verticali) che si incrociano. Nel caso del Paesaggio Storico Urbano la matrice è costruita mettendo in relazione le attività (orizzontalmente) con i parametri (in verticale).

Le attività corrispondono ai 6 "nodi critici" individuati per HUL dall'UNESCO (UNESCO, 2013):

- 1 mappatura delle risorse (naturali, culturali ed umane);
- 2 grande consenso (su cosa proteggere: valori e attributi);
- 3 valutare la vulnerabilità (al cambiamento ed allo sviluppo);
- 4 integrazione (di valori e attributi nelle dinamiche di sviluppo della città);
- 5 priorità delle azioni (di conservazione e sviluppo);
- 6 stabilire partnership locali (coordinamento della gestione).

Il set di parametri, invece, si definisce a partire dalla stessa evoluzione del concetto dell'HUL, attraverso un'analisi qualitativa del contenuto delle Raccomandazioni sull'HUL (UNESCO, 2013), mirata ad identificare: cosa è il patrimonio (valori, attributi, significato culturale); perché deve essere gestito (quali obiettivi principali per esso); come è gestito (strategie e strumenti); chi è coinvolto nel processo (stakeholders); ed uno studio dell'evoluzione di questi concetti nella politica culturale internazionale, sulla base di un'analisi qualitativa di 28 documenti internazionali tra il 1962 ed il 2008, integrata con una ricerca sulla letteratura nel campo.

Si definiscono, così, due matrici di valutazione, ognuna con un set di parametri diverso (Fig. 6-7): una per gli attributi tangibili del patrimonio, in cui il livello di definizione dei parametri varia dal cosa valutare (gli edifici) al perché (livello di significatività); ed una per quelli intangibili, in cui in cui il livello di definizione dei parametri varia dai beni intangibili (carattere, stile, uso), alle persone e i processi. I set di parametri, inoltre, sono suddivisi in 2 livelli: le categorie di valutazione, ovvero i criteri (5 per gli attributi tangibili e 4 per gli intangibili) e le categorie di raccolta dati, ovvero gli indicatori (11 per gli attributi tangibili e 10 per gli intangibili).

**Fig. 6 – matrice degli attributi tangibili**

		Urban Settlement no demarcation	Everything (all levels of significance)	Layers	Collection cultural attributes	Cultural Landscape Demarcation	Interchange of cultural and natural attributes	Selection of cultural attributes	Area Demarcation	District / townscape	Building(s)+ context	Groups of buildings	Urban elements	Building	Building elements	Object
A. map resources																
B. reach consensus on what to protect																
C. assess vulnerability																
D. integrate A, B,C in urban management																
E. prioritize actions																
F. define partnership																

**Fig. 7 – set parametri attributi intangibili**

Process	Evolution
	Development
Society	Human practices, Traditions
	People, community
Use	Relation with society, man
	Use, Functions
Asset	Typology
	Built context
	Character
	Period /style

Fonte: Veldpaus e Pereira Roders, 2013

La valutazione della relazione tra attività e parametri viene effettuata infine attraverso una scala a 7 punti:

- non lo so
- no mai
- sì, una volta per un progetto
- sì, una volta per più progetti
- sì più volte per un progetto
- sì più volte per più progetti
- sì sempre per tutti

che valuta il numero delle volte per cui un'attività è eseguita per uno specifico parametro ed il numero di progetti relativi ad esso, in modo da evidenziare se una certa attività viene realizzata per la prima volta (pilota) o è strutturale e su che scala.

Questo tipo di valutazione, attualmente in fase di sperimentazione, diverrà utile per determinare in che misura le raccomandazioni dell'UNESCO relative all'HUL sono ad oggi attuate nelle diverse politiche locali, quindi per costruire un quadro di base per la realizzazione di nuove politiche di sviluppo basate sul *Landscape approach*.

Dal punto di vista dell'implementazione pratica delle linee guida UNESCO sul Paesaggio Storico Urbano, invece, nell'ottobre 2013 è stato istituito un programma speciale presso l'Istituto di Ricerca Avanzata della Tongji University di Architettura e Urbanistica, con l'assistenza istituzionale del World Heritage Institute of Training and Research for Asia and the Pacific (WHITRAP) a Shanghai. Nei prossimi tre anni sarà applicato questo approccio in una serie di città pilota nella Cina continentale, ed i risultati entreranno a far parte di una relazione di consulenza al governo centrale di Pechino sui meriti e benefici derivanti dalla conservazione e gestione del sul Paesaggio Storico Urbano in Cina. Le città pilota che sono state selezionate sono: Hangzhou (Zhejiang), Yangzhou (Jiangsu), Hongjiang (provincia di Hunan), Tongli (provincia di Jiangsu) ed i villaggi Miao nella provincia di Guizhou. A queste si affianca un ulteriore gruppo di città pilota al di fuori della Cina continentale nella più vasta regione Asia-Pacifico per fornire dei confronti regionali e più ampi approfondimenti nel processo. Le città selezionate comprendono Ballarat (Australia), Rawalpindi (Pakistan), Varanasi, Ajmer-Pushkar e Hyderabad (in India, attraverso una cooperazione con la Banca Mondiale).

La ricerca nel campo della definizione di metodi e strumenti per l'applicazione dell'approccio HUL, è quindi tutt'ora aperta ed un'ulteriore sviluppo innanzitutto deve mirare ad implementare lo studio relativo alla definizione delle categorie di attributi materiali e immateriali e dei valori del Paesaggio Storico Urbano, a partire dai risultati raggiunti fino ad ora, ma non può prescindere dall'individuazione di metodi e strumenti per interpretare e "misurare" le trasformazioni su di esso, tenendo conto della sua complessità e

secondo una prospettiva sistemica e integrata (De Rosa F., Angrisano M., 2013).



## Bibliografia

- AA.VV. (1931), *Carta di Atene*. Conferenza Internazionale di Atene, Atene, Grecia.
- AA.VV. (1964), *Carta di Venezia*. Congresso Internazionale degli Architetti e dei Tecnici dei Monumenti, Venezia, Italia.
- AA.VV. (2000), *Principi per la conservazione ed il restauro del patrimonio costruito*, Conferenza Internazionale sulla Conservazione “Cracovia 2000”, Cracovia, Polonia.
- Bandarin F., Van Oers R. (2012), *The historic urban landscape: managing heritage in an urban century*. Wiley-Blackwell: Hoboken, New Jersey. – (link Google books)  
[http://books.google.it/books?id=L6VSbUHXyZAC&pg=PA38&lpg=PA38&dq=kathmandu+historic+urban+landscape&source=bl&ots=3eNtMI1VhR&sig=18-y7QQG2o5R9HON2bU2jFaRfqg&hl=it&sa=X&ei=\\_NSVT\\_uoDI-A-waD8biRBA&ved=0CDkQ6AEwAw#v=onepage&q&f=false](http://books.google.it/books?id=L6VSbUHXyZAC&pg=PA38&lpg=PA38&dq=kathmandu+historic+urban+landscape&source=bl&ots=3eNtMI1VhR&sig=18-y7QQG2o5R9HON2bU2jFaRfqg&hl=it&sa=X&ei=_NSVT_uoDI-A-waD8biRBA&ved=0CDkQ6AEwAw#v=onepage&q&f=false)
- Consiglio d'Europa (1975), *Carta europea del patrimonio architettonico - Carta della Conservazione Integrata*. Congresso sul patrimonio architettonico europeo, Amsterdam, Olanda.
- Consiglio d'Europa (2000), *Convenzione europea del paesaggio*. Firenze, Italia.
- De Rosa F., Angrisano M. (2014), “*Il paesaggio storico-urbano come risorsa per lo sviluppo locale: un approccio innovativo per strategie smart di creazione di valore*”, programmi di ricerca scientifica di rilevante interesse nazionale (PRIN).
- ICOMOS (1987), *Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche*. Washington, USA.
- ICOMOS Australia (1999), *The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance*. ICOMOS Australia.
- ICOMOS (2011), *Guidance on heritage impact assessments for cultural World Heritage properties*. ICOMOS, Paris.
- Jokilehto J. (2008), *The World Heritage List: What is Outstanding Universal Value?*. Paris, ICOMOS.
- Leopold L.R., Clark F.A., Henshaw B.R., Balsey J.R. (1971) A Procedure for Evaluating Environmental Impact, 645 U.S. *Geological Survey Circular*.
- Martini V. (2013), *The conservation of Historic urban Landscape: an approach*, Volume 1, Università di Nuova Goric Graduate School.
- Mason R. (2006), “Theoretical and Practical Arguments for Values-Centered Preservation”. *CRM: The Journal of Heritage Stewardship*, vol.3, n.2, pp. 21-48.
- Mason, R. (2002), “Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, in M. de la Torre (ed.) *Assessing the Values of Cultural*

- Heritage. Research Report*. Los Angeles, CA: The Getty Conservation Institute. pp. 5–30.
- Nijkamp P. (1995), “Quantity and Quality: Evaluation Indicators for our Cultural-Architectural Heritage”, in H Coccossis and P Nijkamp (eds.), *Planning for Our Cultural Heritage*. Aldershot, Avebury.
- Pane R., (1966), *L’antico dentro e fuori di noi*, Estratto da: Bollettino del centro internazionale di studi d'architettura A. Palladio, (1966), volume 8, parte 1, pp. 12-20 .
- Pereira Roders A. (2007), *RE-ARCHITECTURE: Lifespan rehabilitation of built heritage*. Eindhoven: Eindhoven University of Technology.
- Pereira Roders A. (2013), “Monitoring cultural significance and impact assessments”, IAlA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, *Impact Assessment the Next Generation*, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Pereira Roders A., Bond A., Teller J. (2013), “Determining effectiveness in heritage impact assessments”, IAlA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, *Impact Assessment the Next Generation*, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Reigl, A. (1903), “The modern cult of monuments: Its character and its origins. Reprint, trans”. D. Ghirardo and K. Forster. *Opposition*, vol.25, pp.21-51.
- Tarrafá Silva A., Pereira Roders A. “Cultural Heritage Management And Heritage (Impact) Assessments”, Joint CIB W070, W092 & TG72 International Conference on Facilities Management, Procurement Systems and Public Private Partnership, *Delivering Value To The Community*. Cape Town, South Africa, January, 23-25, 2012
- UE (1998), *Convenzione sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale*. Åarhus, Danimarca.
- UNESCO (2002), *Budapest Declaration on World Heritage*. Budapest, Ungheria.
- UNESCO (2005), *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. Parigi, Francia.
- UNESCO (2005), *Vienna Memorandum on “World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscape”*. Vienna, Austria.
- UNESCO (2007), *Statement of the Workshop on New Approaches to Urban Conservation held in Jerusalem*. Gerusalemme.
- UNESCO (2007), *“Regional Conference of Countries of Eastern and Central Europe on*

- Management and Preservation of Historic Centers of Cities inscribed on the World Heritage List*". St. Petersburg, Russia.
- UNESCO (2007), "*A New International Instrument: The Proposed Unesco Recommendation On The Historic Urban Landscape (Hul)*". Olinda, Brasile.
- UNESCO (2008), *Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention*. Parigi, Francia.
- UNESCO (2011), *Recommendation on the Historic Urban Landscape (HUL)*. Parigi, Francia.
- UNESCO (2013), *New life for historic cities: The historic urban landscape approach explained*. UNESCO World Heritage Centre, Parigi.
- Veldpaus L., Pereira Roders A. (2013), "Historic Urban Landscapes: An Assessment Framework", IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, *Impact Assessment the Next Generation*, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.

## Capitolo 2

### Il paesaggio storico urbano delle città costiere siti UNESCO

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di evidenziare quali sono le sfide e le opportunità delle città costiere, che oggi si trovano ad affrontare il problema della riqualificazione dei waterfront urbani, che versano in condizioni di totale abbandono.

A tal proposito saranno fatti dei riferimenti ad alcune buone pratiche internazionali, per capire quali sono stati gli strumenti operativi per la riqualificazione della linea di costa.

---

#### 2.1 Introduzione -Il vantaggio competitivo delle città costiere

Le città costiere sono dotate di un grande valore “intrinseco” che le rende diverse da quelle dell’entroterra. Il loro paesaggio diventa un valore aggiunto di notevole importanza, che affascina ed attrae. Passeggiare lungo la costa, scrutarne il suo paesaggio lascia nell’animo di ognuno un senso di libertà, capace di appagare l’animo umano. Gli attori principali in questi scenari pittoreschi talvolta sono i porti, capaci di raccontare la storia della loro città e al tempo stesso definirne la loro immagine nel Mondo (Fig.1).

Il paesaggio naturale delle aree costiere rappresenta un “valore aggiunto”, è “paesaggio di qualità”, che diventa fattore attrattivo nella competizione tra i territori (Fusco Girard, 2011).

**Fig. 1 Paesaggi costieri**



Fonte: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

Nelle città di mare si stratifica l’incontro felice tra la cultura marinaresca e le differenti culture urbane: le architetture e i luoghi sono la rappresentazione della memoria collettiva che si compone di vite vissute in navigazione sul mare e vite parallele vissute sulla terraferma (Clemente, 2011).

Il mare suscita la paura dell’ignoto, l’angoscia esistenziale, il timore di essere inadeguati per le sfide che dobbiamo affrontare. Sul piano psicologico, il mare

calmo e il mare in tempesta esprimono le due opposte condizioni, da un lato, la serenità e, dall'altro lato, il conflitto interiore (Clemente, 2011).

La cultura europea è fortemente marittima, ed è proprio il mare a raccontare il processo evolutivo del popolo greco fenicio e romano.

Le città del mare coprono un'ampia casistica che va dal piccolo borgo di pescatori alla metropoli portuale, dalla città lagunare a quella costruita su canali artificiali. Le città-porto storiche possono affacciare direttamente sul mare aperto oppure su acque interne o ancora su fiumi e canali collegati al mare.

L'uomo nel tempo ha adattato e trasformato la costa secondo le proprie esigenze, secondo i propri bisogni, ed oggi sono i luoghi in cui si legge la storia di queste città.

Negli ultimi anni le "città del mare" hanno subito radicali trasformazioni, il loro paesaggio costiero è stato deturpato, in seguito alla dismissione di tantissime industrie, che ne definivano il loro skyline.

Questo ha portato alla totale negazione del rapporto visivo tra waterfront e i centri storici, alla nascita dei "luoghi dell'insicurezza", definiti come una vera e propria barriera visiva, che negava il mare alle città.

**Fig. 2 Paesaggio industriale**



Fonte: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

Questa è una problematica molto diffusa, che riguarda sinanche le città Siti UNESCO, in cui si è reso opportuno delineare dei piani di sviluppo e riqualificazione dei waterfront, in cui la priorità è la conservazione dei beni culturali dotati di "Outstanding Universal Value", ossia di eccellente valore universale (OUV).

Volendo citare alcuni casi studio, ricordiamo: la città di Dilmun, Lunenburg, Valparaiso, Cartenga, Bordeaux, Lubeck, Stralsund, Wismar, Rhodes, Città della Valletta, Oporto, Liverpool ecc. (Genovese A., 2012).

L'intenso sfruttamento della costa, accompagnato dall'assenza di attività di pianificazione idonee, ha inciso in maniera negativa, non soltanto sul patrimonio paesaggistico ambientale, ma anche su quello culturale.

In questo scenario è calata la situazione del Mezzogiorno, nota a tutti con le sue problematiche: quali la mancanza di infrastrutture fisiche, la scarsa

specializzazione dei servizi, la mancanza di partecipazione alla realizzazione dei diversi progetti, ed infine la fragilità istituzionale.

Un Mezzogiorno che ha un potenziale elevato, occupa la migliore posizione nel Mediterraneo, dotato di un particolarissimo paesaggio culturale, caratterizzato da un patrimonio artistico - architettonico - ambientale e culturale unico al Mondo (Taranto, Napoli, Porto Marghera, Palermo).

Particolarmente famigerata è la città di Napoli, che soffre di un inquinamento da polveri tra i più elevati d'Italia, combinato all'inquinamento delle acque del Golfo e all'inquinamento dei terreni occupati da ex industrie dismesse.

Questi fattori hanno avuto delle forti ripercussioni sui cambiamenti climatici e sull'assetto idrogeologico dei terreni (Fusco Girard, 2010).

Queste città costiere, sono state afflitte da ulteriori problematiche, quali: la crisi economica, il cambiamento delle dinamiche demografiche, l'impoverimento delle risorse naturali e da questioni energetiche, per la cui risoluzione si è pensato di ripartire dallo sfruttamento del patrimonio tangibile e intangibile disponibile, ne è un esempio il mare.

Esso rappresenta una "strategia vincente", per la rigenerazione delle città, in quanto, i porti quali luoghi di scambio e comunicazione, hanno la capacità di portare vantaggi sia sotto il profilo economico e ambientale, ma anche sotto quello sociale.

La domanda sorge spontanea: come poter sfruttare questi importanti risorse per riportare i waterfront urbani allo splendore di un tempo?.

La risposta è quella di "ripartire dal mare", dai porti, dal suo patrimonio culturale, costruendo "strategie resilienti" capaci di valorizzare queste risorse, e far sì che portino allo stesso tempo ricchezza economica, rigenerazione ambientale e sociale (Fusco Girard, 2012).

Il trasporto marittimo e i porti sono fondamentali per lo sviluppo economico, perché capaci di produrre ricchezza e occupazione, di attirare investimenti risorse locali e nazionali.

Nel contempo i porti generano rilevanti impatti sull'ambiente, che è opportuno distinguere:

1. i movimenti dei mezzi marini, sia delle navi che dei mezzi portuali (piloti, rimorchiatori);
2. i movimenti dei mezzi terrestri, per la movimentazione e il trasporto delle merci (non solo camion e treni, ma anche macchinari come le gru per il carico e scarico dalle navi delle merci);
3. la produzione di rifiuti, che va intesa in senso generale, comprendendo non solo i rifiuti in senso stretto (scarico a terra degli assimilabili agli urbani prodotti dalle navi), ma anche gli scarichi di sostanze inquinanti: innanzitutto a mare (importazioni di organismi dovuti al lavaggio delle

- cisterne o allo scarico delle acque di sentina), ma anche a terra (accumulo al suolo di sostanze contaminanti);
4. i dragaggi, che provocano due tipi di danni: di tipo ambientale in senso stretto (con l'alterazione dei fondali e dell'habitat marino) e di ulteriore produzione di rifiuti (assimilabili ai tossici e nocivi);
  5. le altre attività legate al porto, di cantieristica navale (costruzione e manutenzione), di produzione industriale (a partire da quella della trasformazione dei prodotti della pesca) e di logistica (con particolare attenzione a quelle attività legate alla movimentazione di merci pericolose).
  6. l'inquinamento atmosferico, che produce sia danni alla scala globale (emissioni di gas ad effetto serra), generati in larga parte dalla movimentazione dei mezzi, che provoca danni alla scala locale, dove alle emissioni dei mezzi si somma la circolazione di polveri causata dalla movimentazione di particolari tipi di merce (carbone, materiali ferrosi, materiali da costruzione) e ai quali, secondo alcuni, dovrebbe essere aggiunta anche la generazione di cattivi odori;
  7. l'inquinamento del mare, anch'esso da distinguere tra impatti di superficie, dovuti principalmente agli sversamenti e alla movimentazione dei mezzi, e impatti profondi sui fondali e sull'habitat marino in genere;
  8. l'uso e l'inquinamento del suolo, da intendersi nella triplice accezione di: consumo di suolo necessario per la costruzione del porto, contaminazione del suolo causata dalle attività portuali di terra e impatto negativo sul paesaggio;
  9. l'inquinamento acustico, generato da tutte le attività portuali, di mare e di terra, e dalle attività di trasporto generate dal porto;
  10. gli incidenti, da intendere sia come collisioni tra mezzi navali (e più in generale di tutti i mezzi di trasporto legati al porto), che come sversamenti a mare e a terra di sostanze inquinanti ed eventi gravi associati allo stoccaggio di merci pericolose (Viola, 2010).

“L'economia verde” o più propriamente “economia ecologica” è adatta per la risoluzione di questi problemi, essa si fonda sul principio delle “sei erre”: risparmio – riuso – recupero – riciclo – rigenerazione – rinnovabile (Fusco Girard, 2012).

E' una strategia creativa in grado di risolvere questi problemi, perché alla base considera “l'impatto ambientale”, che è capace di ridurre i potenziali danni prodotti dalle industrie e dalla cattiva gestione dei porti.

Quest'analisi propone come soluzione “modelli di sviluppo sostenibile”, attraverso l'efficienza energetica, l'abbattimento delle emissioni dei gas serra, promuovendo esclusivamente l'uso di risorse rinnovabili (biomassa, energia eolica, solare, idraulica).

Si tratta di sostenere una nuova economia fondata sulla “circolarizzazione dei processi produttivi”, che faccia della portualità il proprio punto di partenza per attività di recupero, riuso, riciclo, rigenerazione dei materiali e insieme di innesco di attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, trasformando quindi i rifiuti in ricchezza (Fusco Girard, 2012).

In questo modo queste aree in crisi, saranno trasformate in aree di “nuove opportunità”, partendo in primis dalla “ricostruzione del loro paesaggio”.

E’ importante realizzare un nuovo modello di sviluppo locale, fondato sulla transizione verso un’ economia verde, dove il nodo ecologico/ambientale dialoga perfettamente con i processi di recupero, restauro, rigenerazione del patrimonio paesaggistico urbano.

Contemporaneamente occorre conciliare l’economia delle città portuali con la cultura, e la conservazione del paesaggio storico/culturale, per far sì che tali strategie siano creative e resilienti (Fusco Girard, 2012).

---

### **Introduction. The competitive advantage of the coastal cities**

The coastal cities are endowed of “intrinsic” value that makes them different from the ones of the hinterland. Their landscape become an added value of big importance, that fascinates and attracts. Walking on the coast, admiring its landscape leaves in everyone’s mood a sense of freedom, capable to satisfy the human soul. The main actors in these picturesque scenarios, sometimes are the port, able to tell the history of their cities and in the same time, to define their image in the World (Fig 1).

The natural landscape of the coastal areas represents an “added value”, is “quality landscape”, that becomes attractant factor in the competitions between the territories (Fusco Girard, 2011).

In the sea cities is stratified the happy encounter between the sailor and the different urban cultures: the architectural and the places are the representation of the collective memory that is formed by experienced lives on the sea and parallel lives on the mainland (Clemente, 2011).

The sea causes the fear of the unknown, the existential anguish, the fear to be inept towards the challenges that we must face.

On the psychological aspect, the quiet and the stormy sea, express the two opposite conditions; on one hand, the serenity and, on the other, the inner conflict (Clemente, 2011).

The European culture is strongly maritime, and it is the sea to tell the evolution processes of the Greek, the Phoenix and the Roman populations.

The sea cities cover a wide different records: from the little village of sailors to the port metropolis, from the cities on the lagoon to the ones built on the artificial canals. The historical port-cities can expose strictly on the open sea, or on the internal water or on the rivers and canals linked to the sea.



During the time the man has adapted and transformed the coast according to his desire and needs, and today they are the place in which we can read the history of these cities.

In the last years the “coastal cities” were subjected to radical changes, their coastal landscape has been spoiled, due to the disassembly of many factories, that before define their skyline.

This led to the total negation of the visual relation between the waterfront and the historical centers, creating the “unsafe places”, defined as a complete view barrier, that denied the sea to the cities.

This is a really common problem, that interests even the UNESCO sites, in which is opportune outlining some development and requalification plans of the waterfront, in which the priority is the preservation of the cultural goods endowed with OUV, that is excellent universal value.

If we want to cite some studying cases, we remember: the cities of Dilmun, Lunenburg, Valparaiso, Cartenga, Bordeaux, Lubeck, Stralsund, Wismar, Rhodes, Città della Valletta, Oporto, Liverpool (Genovese A. 2012).

The intense exploitation of the coast, combined with the absence of good planning activities, has affected, in a negative way, not only on the environmental landscape heritage, but also the cultural one.

In this scenario is inserted the situation of the South Italy, well known to everyone for its problems, such as: the lack of physical infrastructures, the inadequate services specialization, the lack of participation to the fulfillment of the different projects, and, in the end, the institutional fragility.

The south Italy that has an high potential, because it occupies the best position in the Mediterranean sea, endowed with a peculiar cultural landscape, characterized by an artistic-architectonic-environmental and cultural heritage, unique in the world (Taranto, Napoli, Porto Marghera, Palermo).

Really well known is the city of Naples, that is subjected to one of the highest level of fine polluting dusts, combined with the pollution of the Gulf Sea and of the grounds occupied before by dismissed factories.

These factors had strong repercussions on the climate changes and on the ground hydrogeology (Fusco Girard, 2010).

These coastal cities are affected by furthers problems like: the economic crisis, the change of demographic dynamics, the depletion of the natural resources and some energetic issues, for which resolution we think to restart from the tangible and no tangible exploitation; the sea is an example.

It represents a “winning strategy”, for the regeneration of the cities, because, the ports, places of exchange and communication, have the capacity to bring economic, social and environmental advantages.

So the question naturally arises: how we can take advantage of these important resources to bring back the urban waterfronts to the majesty of old times?

The answer is “to start again from the sea”, from the ports, from their cultural heritage, building “solid strategies” capable to value these resources, so that they can bring economic richness, environmental and social regeneration (Fusco Girard 2012).

The maritime transportation and the ports are essential for the economic development, because capable to produce richness and employment, to attract investments, local and national resources.

In the same time the ports produce important impacts on the environment, that is appropriate to separate in:

1. The movements of the sea vehicles, both navies and harbor means (pilots, tug boat);
2. The movements of the terrestrial vehicles, for the transportation of the goods ( not only trucks and trains, but also machines like cranes);
3. The production of garbage, meant in a general way, including not only the one produced by the boats, but also the drains of polluting substances: first into the sea , due to the washing of the tanks or the dumping of the bilge water;
4. The dredging, that cause two kind of damage: the environmental ( with the alteration of the sea bottom and habitat) and the additional garbage production ( similar to the toxic and noxious);
5. The other activities linked to the port, as the shipbuilding ( construction and service), the industrial production ( starting from the transformation of the fishing goods) and logistic ( with particular attention to the activities linked to the movement of the dangerous goods;
6. The atmospheric pollution, that produces both global damage (gas emission for the greenhouse effect), mostly generated by the movements of the vehicles, and local damage, where is added the dust circulation caused by the movement of some specific goods (carbon, iron and building material); in someone opinion it should be added the production of bad smell;
7. The pollution of the sea, also to distinguish between the superficial impacts, mainly cause by the spilling and movements of the vehicle, and the impacts of the sea bottom and in general, on the sea habitat;
8. The use and the pollution of the ground, meant in three ways: the consumption of the ground necessary for building the port, the contamination of the ground caused by the port activities and the negative impacts on the landscape;
9. The acoustic pollution, produced by all the activities, on the sea, on the port and on the ground;
10. The accidents, meant both as the collision between the ships ( and in general of all the vehicles in the port), and the spilling into the sea and into the ground, of polluting substances; moreover events associated to the storage of dangerous goods (Viola, 2010);

11. “The green economy” or properly the “ecologic economy” is suitable for the resolution of these problems; it is founded on the principles of the “6 R”: retrench- reutilization- recover- recycle- regeneration- renewable (Fusco Girard 2012).

This is a creative strategy, able to solve these problems, because at the base considers the “environmental impact”, that is capable to reduce the potential damage caused by the factories and by the bad management of the ports.

This analysis proposes, as a solution, “sustainable development models”, through the energetic efficiency, the pulling down of the greenhouse gases emission, only promoting the use of the renewable resources ( biomass, wind power, solar and hydraulic energy).

It’s about to support a new economy, founded on the “productive processes circulation”, that makes the port area, the starting point for recovery, reusing, recycle and regenerating activities of the materials and, with the addition of productive activities, transforming garbage into richness (Fusco Girard, 2012) In this way these areas in crisis, will be transformed in area of “new opportunity”, starting initially, from the “reconstruction of their landscape”.

Is important to realize a new local development model, founded on the transition toward a new green economy, where the ecological/environmental crux perfectly dialogues with the recover, restoration and regeneration processes of the urban landscape heritage.

In the same time occurs to conciliate the economy of the port cities with the culture and preservation of the historical/cultural landscape, so that these strategies will be creative and solid (Fusco Girard 2012).

---

## **2.2 Valutazione della capacità di attrazione dei waterfront urbani**

La competitività dei territori si gioca sempre di più sulla “capacità di attrarre persone – attività e risorse finanziarie”.

Oggi “le isole felici” sono le aree economicamente forti, le grandi città, le principali aree metropolitane, i grandi sistemi urbani, in quanto svolgono funzioni cruciali per lo sviluppo economico globale (Viola, 2010).

In questo scenario sempre più competitivo, la ricerca di una modalità di “governo del territorio”, deve far riferimento ad un contesto vasto e policentrico.

Dal punto di vista istituzionale e normativo, il nostro paese, sembra sollecitare riflessioni in tal senso. Strumento innovativo è l’Art. 32 del 267/2000 che promuove una collaborazione tra i Comuni. Ciascun Comune, in virtù dell’autonomia finanziaria e urbanistica, di cui dispone, è chiamato a pianificare e realizzare progetti di potenziamento delle risorse disponibili. Questa disposizione aumenterà la competitività tra le Municipalità, per accaparrarsi ingenti finanziamenti, elaborando progetti più complessi, grazie ai quali otterranno una concreta valorizzazione del patrimonio storico urbano.

La competitività tra le città è anche determinata dalla capacità di confrontarsi alle disposizioni europee di pianificazione strategica, inteso come strumento innovativo di “*Governance urbana*”.

Un caso emblematico di quanto detto è accaduto per la città di Barcellona, diventa la città più attraente d’Europa grazie ai cambiamenti intrapresi con il processo di pianificazione strategica avviato alla fine degli anni 80’.

Oggi è una metropoli internazionale, che ha utilizzato numerosi metodi e strumenti per assicurare una corretta “*Governance urbana*” (Ridolfi *et al*, 2011).

Un territorio per essere competitivo deve essere dotato di “capitale creativo”, ossia di risorse umane sufficientemente preparate, per risolvere i problemi complessi, attraverso innovazione e sviluppo. Dove c’è capitale creativo c’è benessere e occupazione (Fusco Girard, 2012).

La qualità e la quantità del “capitale umano” di un paese è strettamente legata al livello civile culturale, economico di una Comunità.

Una città competitiva e quella che mediante una visione strategica a lungo periodo, migliora la qualità della vita sociale, nonché dell’ambiente e degli spazi circostanti.

Un ruolo fondamentale nelle attività di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico urbano, è svolto dall’architettura sostenibile che stimola capitale creativo, innovazione e sviluppo.

Dal punto di vista valutativo, criteri quali l’innovazione, la creatività e l’attrattività, sono fondamentali per valutare gli effetti della “*Governance urbana*”, in termini di sviluppo urbano. Essi sono destinati a lasciare un segno importante nel tempo, producono ricadute (impatti diretti, indiretti, indotti) anche sul mercato immobiliare, nella misura in cui sono in grado di incidere sul miglioramento della qualità della vita dei propri abitanti e del contesto in cui si localizzano.

In particolare la valutazione degli impatti delle diverse strategie di sviluppo, assume un ruolo centrale, come modalità di analisi, verifica e controllo dei risultati raggiunti nella attuazione, attraverso la messa a punto di indicatori, pur nella specificità delle diverse situazioni geografiche, siano confrontabili ed utilizzabili ai diversi livelli di governo (Fusco Girard *et al*, 2006).

Dagli anni ‘80 in Europa la riqualificazione dei waterfront urbani è diventata una questione programmatica e progettuale di primaria importanza.

I processi di deindustrializzazione e di delocalizzazione degli impianti produttivi costieri e di molte delle attrezzature portuali, hanno certamente colpito le economie locali, ma hanno anche accelerato un processo, probabilmente inevitabile, di rimetabolizzazione degli spazi portuali e costieri. In un contesto di contrazione dell’occupazione industriale e di generale crescita dell’economia dei servizi, alcune iniziative di rigenerazione urbana esemplari sono riuscite a ridare centralità al rapporto con il mare o con il

fiume, dimostrando che le città d'acqua possono contare su una risorsa in più, nella promozione di un'immagine nuova.

In sostanza realtà urbane che a seguito dei processi di industrializzazione, avevano finito per dare le “spalle all'acqua”, si sono riorganizzate e rilanciate proprio a partire dal ridisegno del loro waterfront.

Del resto storicamente quasi tutte le città leader nel Mondo sono state plasmate dal rapporto con l'acqua.

Le tecniche di riqualificazione dei waterfront variano a seconda della realtà naturale, con cui si confronta. Per cui gli interventi a seconda che l'intervento riguarda il lungofiume o di lungomare, saranno utilizzate tecniche diverse.

A tal proposito prendiamo in considerazione due diverse situazioni:

- 1 Quella tipica del Nord Europa, relativa ad aree industriali/portuali abbandonate o fortemente sottoutilizzate, spesso di grandissime dimensioni, e collocate in posizione periferica rispetto al centro urbano;
- 2 Quella, più mediterranea, relativa invece a siti portuali e industriali interni o prossimi al centro urbano, di dimensione più contenuta, e spesso fortemente integrati con la città storica (Censis, 2009).

Nel primo caso lungo i waterfront si è intervenuti con la riconversione delle preesistenze industriali, destinandole a nuove funzioni, e con la valorizzazione delle aree portuali, recuperando il loro paesaggio storico urbano. Nello specifico delle buone pratiche di riferimento sono: Marsiglia, Dublino, Belfast, Lione, Amburgo, Liverpool e Hafen City. Queste città hanno assunto una nuova immagine, grazie alla realizzazione di grattacieli, centri commerciali, spazi pubblici, piazze sul mare e luoghi per lo sport (Tab.1).

Nello scenario Mediterraneo gli interventi riguardano per la valorizzazione del rapporto visivo tra waterfront e centri storici. Il recupero del porto antico è l'obiettivo di queste azioni di sviluppo, in quanto esso custodisce la storia mercantile delle città, raccontata attraverso la presenza di edifici storici di grande valore storico culturale (Censis, 2009).

La rimozione delle barriere fisiche, non solo ha riportato le città allo “status quo” di un tempo, ma ha altresì rappresentato una “carta vincente” nella riabilitazione delle attività economiche, in quanto ha incentivato parallelamente il turismo.

Interventi simili sono stati apportati nelle città di Salerno, Rimini, La Spezia, Reggio Calabria, ed il loro successo è stato incrementato dalla firma di grandi architetti, come Zaha Hadid e Jean Nouvel (Censis, 2009).

I commerci marittimi sono stati per secoli lo strumento di una forte relazionalità, il segno di un'apertura al Mondo. In particolare le città portuali hanno svolto un ruolo fondamentale di “luoghi di snodo” tra flussi via acqua e via terra, mettendo in connessione luoghi lontani, confrontandosi con culture diverse, ospitando popolazioni straniere.

Per la città contemporanea, il rinnovato rapporto con l'acqua rappresenta soprattutto una risorsa fondamentale per ritrovare la propria identità,

incrementare il valore dello spazio urbano, innalzare la propria attrattività, alimentando nuovi circuiti economici (Censis, 2009).  
Del resto, moltissime delle operazioni di trasformazione urbana più rilevanti degli ultimi decenni hanno sfruttato il rapporto speciale dei nuovi luoghi urbani con l'acqua, ne sono un esempio: la riqualificazione del waterfront di Barcellona, di Genova, di Siviglia, di Lisbona e di Bilbao (Tab.1).

**Tab 1. – Waterfront europei: operazioni recenti**

Città	Area/intervento	Contenuti
<b>BELFAST</b> 	Titanic Quarter	L'intervento riguarda una zona ex portuale, dove nel 1912, fu varato il transatlantico Titanic, costruito nei cantieri navali di Harland e Wolff. Si tratta di un nuovo quartiere a destinazione mista con uffici, 7500 appartamenti, un hotel a 5 stelle, una zona commerciale e una museale dedicata alle varie fasi di progettazione e costruzione del transatlantico.
<b>LIVERPOOL</b> 	Albert Dock	In fase di realizzazione il nuovo modernissimo "Museum of Liverpool" (apertura 2010) centrato sulla storia della città e destinato a rafforzare la vocazione turistica dell'area, già inserita dall'Unesco nei siti Patrimonio dell'Umanità
	Princes Dock	Area in avanzata fase di trasformazione che prevalentemente ospita uffici
	Wirral Waters	Piano di sviluppo da realizzarsi nell'arco di trent'anni per rigenerare i dock di Wallasey e Birkenhead sulla sponda opposta del fiume Mersey.
<b>AMBURGO</b> 	HafenCity	Area ex-portuale di 155 ettari dove sta sorgendo un quartiere abitanti, che potrà ospitare 40.000 posti di lavoro. E' in costi un grande auditorium (la filarmonica dell'Elba) progettato da Meuron
<b>LIONE</b> 	Lyon Confluence	L'intervento riguarda la parte sud della penisola formata dalla confluenza dei due fiumi della città. L'area, di 150 ettari, un tempo area industriale, ospiterà residenze, uffici pubblici e privati e attività culturali e ludiche. 25.000 persone tra residenti e addetti.
<b>BARCELLONA</b> 	Area costiera foce del fiume Besos/Barcelona 2004	Opere legate al Fòrum Universal de les Cultures Barcelona 2004. Nell'area del depuratore della città è stato realizzato un polo congressuale, due parchi litorali, un porto turistico e attrezzature alberghiere.
<b>GENOVA</b> 	PonteParodi/ Porto Antico	La banchina portuale interessata dall'opera di riqualificazione, è un'area di 23.000 mq da tempo in disuso. Demolito nella primavera del 2002, dopo anni di abbandono, il grande silos granario costruito negli anni '60, Ponte Parodi si trasformerà in una grande piazza sull'acqua, ideata dagli Architetti di UN Studio Van Berkel & Bos, vincitori del Concorso del 2001
<b>NAPOLI</b> 	Bagnoli, ex area Italsider	Il progetto di trasformazione punta alla valorizzazione delle risorse ambientali e al rafforzamento della vocazione turistico - culturale dell'area. Un grande parco di circa 120 ha occuperà gran parte dell'area oggetto della bonifica. All'interno del parco, attraverso il recupero di manufatti di archeologia industriale, verranno realizzate attrezzature a scala urbana, attrattori economici e servizi di quartiere. margini

Fonte: [http://www.audis.it/binary\\_files/allegati\\_att\\_soci/Censis\\_waterfront\\_Pozzuoli\\_26131.pdf](http://www.audis.it/binary_files/allegati_att_soci/Censis_waterfront_Pozzuoli_26131.pdf)

Senza dubbio nel Mediterraneo la rinnovata attenzione delle città per il tema del waterfront ha ricevuto una forte spinta dallo straordinario successo di due operazioni di grande rilievo, quali sono stati gli interventi sui waterfront di Genova e Barcellona legati rispettivamente all'Expo e alle Olimpiadi, entrambi eventi celebrati nel 1992.

Due operazioni che hanno mostrato chiaramente come la "riscoperta" del mare in contesti che avevano di fatto negato questo elemento, possa consentire di riportare l'interesse e l'attenzione sulla città.

In entrambi i casi, il porto e gli insediamenti industriali hanno rappresentato per anni una sorta di "tappo", di diaframma, tra la città ed il mare; dunque la riconquista e la valorizzazione dell'affaccio sull'acqua è stata considerata un'azione strategica per un rilancio ambientale ed economico (ed anche di immagine) dell'intera realtà urbana.

La delocalizzazione di attività produttive e la rimozione delle barriere fisiche hanno reso finalmente accessibili aree di fatto intercluse aprendo, attraverso l'introduzione di nuove funzioni attrattive, prospettive favorevoli non solo all'area del waterfront ma più in generale alla rigenerazione del centro storico e dell'intera città.

Nel 1997 **Barcellona** è stata dichiarata "Patrimonio dell'Umanità" dall'UNESCO, per la presenza di monumenti storico-architettonici di pregio elevatissimo, tra cui quelli di Antoni Gaudì. Il porto antico e la Ramblas, rappresentano dei luoghi di notevole importanza, caratterizzati dalla presenza di rinomati edifici storici, come il Palazzo di Virreina, il mercato della Bouqueria, il teatro di Licen. Tra i Siti UNESCO ricordiamo il porto antico con le spiagge limitrofe, che per anni hanno rappresentato il cuore commerciale della città, in quanto ospitavano le attività ittiche e diverse forme di scambi economici, tuttavia hanno anche sofferto il distacco dal centro storico.

Affaccia sul mare Port Vell, che si estende dalla fine della Rambla alla statua di Colombo, abitata anticamente da marinai e pescatori, oggi luogo simbolo della città.

Di notevole portata è il processo di rigenerazione urbana, promosso dalla città di Barcellona, alla quale deve essere riconosciuto il merito di aver saputo adottare un Piano strategico ambizioso e innovativo, capace di contemperare le esigenze di riqualificazione culturale e patrimoniale, con quelle di rinascita economica del paese. Il percorso di riqualificazione ha inizio con il decentramento delle attività portuali inglobate nel sistema urbano centrale, verso aree più adeguate e lontane dalla città. Barcellona approfitta degli ingenti finanziamenti erogati in occasione dei Giochi Olimpici del 1992 per ammodernare le strutture sportive, ma anche per intervenire sul fronte mare, distribuendo opere e infrastrutture sui molti quartieri della città, sia nelle aree centrali che in quelle periferiche. Fu l'allora sindaco, Marquall; ad aver intuito



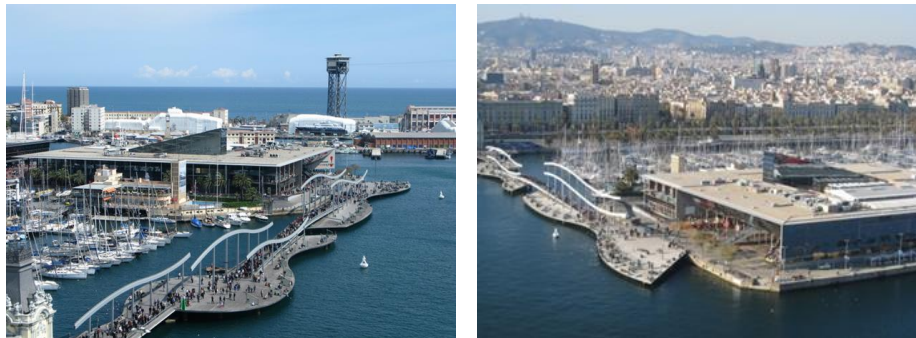
che il recupero del rapporto con il mare è la chiave di volta per la rinascita della città spagnola. Guardiamo nello specifico le singole novità.

Il porto vecchio situato nei pressi della Rambla, è oggi completamente integrato nella città, tanto da diventare il salotto elegante, e meta ambita dai turisti di tutto il Mondo, insieme a Barceloneta Beach e Rambla de Mar. centrale è la riqualificazione del waterfront, mediante il collegamento tra la Rambla e Porto Vecchio. Quando il governo decise di far “scompare” l’autostrada che collega la città e il lungomare, rendendola sotterranea, la Rambla de Mar ha giocato un ruolo fondamentale come ponte pedonale per collegare la terra e il molo.

Una volta collegato l’asse pedonale, Porto Vecchio è stato vitalizzato con un complesso di negozi, cinema, bar e ristoranti, chiamato Maremagnum, con l’acquario di Barcellona e il teatro MAX. intorno ci sono spazi pubblici, in cui le persone possono sedersi e godere la vista del porto.

Il ponte pedonale Rambla de Mar, progettato da Albert Viaplana e Helio Pinon, è oggi la principale strada pedonale di Barcellona, strada percorsa da una miriade di turisti che sono per lo più diretti verso il famoso “Mercato di La Bouqueria” (Fig. 3).

**Fig. 3 Rambla De Mar**



Fonte: <http://www.geocaching.com/>

Nel 2006 **Genova** fu iscritta alle Liste del Patrimonio Mondiale dell’UNESCO, grazie alle sue grandissime testimonianze storiche e paesaggistiche, quali: 42 palazzi nel cuore della città, il Parco del Beigue, Portovenere, le Cinque Terre, l’Isola Palmaria, Tino e Tinetto in provincia di La Spezia.

Come possiamo notare le favolose risorse sono tutte collocate lungo la linea di costa, dove il rapporto tra il mare e la terra, ha un fascino meraviglioso, dotato di valori paesaggistici molto particolari.

Il Sito UNESCO include una serie di palazzi rinascimentali e barocchi, caratterizzati da grandi scale, giardini, corti e logge, molto spesso rivolti verso il mare.

Questi edifici sono una testimonianza storica del classico sviluppo urbano del XVI secolo, espressione di uno stile architettonico ben preciso, progettati in funzione di porre in relazione le strade del centro storico con il mare.

Il “Parco della Beigua” è un Geo parco Internazionale riconosciuto dall’ UNESCO, come importante risorsa paesaggistica. E’ caratterizzato da un patrimonio geologico, archeologico, naturalistico, storico e culturale. Una fitta rete di sentieri attraversa tutto il parco, e conducono verso il mare, nelle cui acque è possibile rinvenire oltre 1130 specie di piante vascolari.

Porto Venere, le Cinque Terre e le Isole Palmaria Tino e Tinetto, diventano Sito UNESCO nel 1997, come esempio notevole, di un insieme di testimonianze di tipo edilizio, architettonico, tecnologico e paesaggistico, che testimoniano un momento significativo della storia genovese.

E’ “paesaggio vivente”, ancora oggi luogo chiave nella contemporaneità, che affascina ed attrae.

Oggi possiamo, ben dire che è stata una scelta vincente quella di Genova, quando negli anni ’80, ha puntato sulla riqualificazione del waterfront, dislocando le attività portuali lontano dal porto antico, prossimo al centro storico.

Le navi sono state così dirottate verso la zona di Voltri, puntando sul recupero e sulla rivitalizzazione dell’antico porto.

E’ soprattutto grazie alla dichiarazione del 2004 di “Genova Capitale della Cultura”, che la città ligure si è impegnata in un progetto di riqualificazione del waterfront e del porto. A partecipare attivamente a questa iniziativa è il noto architetto Renzo Piano, che ha gestito in maniera sapiente l’intero intervento.

Vengono realizzate opere architettoniche molto importanti, che rappresentano oggi il simbolo della città nel Mondo, quali: La città dei bambini, il Museo dell’Antartide, il Museo del Mare e della Navigazione e la Biosfera.

E’ stato riprogettato il “Terminal crociere”, che accoglie i turisti nella città, attraverso una serie di attrezzature per il tempo libero, pensate in modo che non ci sia concorrenza con le utenze presenti nel centro storico della città di Genova.

Uno degli obiettivi principali del progetto di riqualificazione, è stato quello di eliminare le barriere fisiche tra il centro storico e il mare, ripensando le loro infrastrutture di collegamento, in modo da poter fruire di ampie arie pedonali lungo il waterfront, svincolandole dal traffico cittadino.

E’ sull’acqua che vengono realizzati i nuovi spazi pubblici della città: piazze, percorsi pedonali, giardini, musei, aree destinate alla nautica da diporto, bar, ristoranti, ecc., restituendo il waterfront alla città, vivibile in tutto i periodi dell’anno.

Il progetto ha portato benefici sia sotto il profilo economico, sociale che ambientale, ha incrementato il settore turistico, ha generato senso di appartenenza tra i cittadini e coesione sociale.

Il porto ancora oggi viene continuamente riprogettato in chiave “green”, cercando di promuovere nuovi interventi sulle banchine, che minimizzano al massimo gli impatti ambientali generati dalle attività portuali (Fig.4).

**Fig. 4 Porto di Genova**



*Fonte: [www.itsbergamo.it](http://www.itsbergamo.it)*

La città di **Liverpool** sorge sull'estuario del fiume Mersey e affaccia sul mare dell'Irlanda. Il porto e i suoi molteplici Docks sono stati dichiarati nel 2004, Patrimonio Mondiale dell'Umanità, come eccellente testimonianza delle città marinaresche e industriali del 700 e dell'800.

Ricordiamo Albert Dock, Cunard Building, Mereyside Marittme Museum, Pier Head, St George Hall, e gli altri tanti edifici religiosi e per il tempo libero.

A partire dal 1700, la città inglese è stata crocevia degli scambi commerciali mondiali più importanti. In questo importante periodo sono stati realizzati, lungo i Docks, edifici espressione di uno stile architettonico di tendenza. Da ciò il loro riconoscimento dall'UNESCO.

Nel XX secolo diventa la città di passaggio per i flussi migratori verso gli Stati Uniti.

In questo periodo furono realizzati edifici industriali in cui venivano depositati merci da importare e esportare dall'America, divenendo luogo di ingenti scambi commerciali. Segue poi, il lento declino della città, iniziato a cavallo delle due guerre mondiali.

L'obsolescenza del bacino portuale e delle sue strutture di servizio assieme all'introduzione della containerizzazione nel trasporto delle merci hanno determinato la chiusura definitiva del porto, all'inizio degli anni '70 (Del Rosso P., 2008).

Negli anni successivi, Liverpool ha così perso circa un quarto della sua popolazione e più della metà delle sue industrie. Da quel momento è stata oggetto di una gran varietà di esperimenti ed iniziative nel campo della

riconversione ed inoltre, la celebrazione degli 800 anni della città nel 2007 e la sua proclamazione a Capitale Europea della Cultura per il 2008, hanno di certo contribuito a intensificare quel processo di trasformazione che è in atto da più decenni (Del Rosso P., 2008).

Il progetto di riqualificazione del waterfront di Liverpool è nato con l'obiettivo di rigenerare l'intera area, riportando alla luce tutti gli edifici di archeologia industriale, di grande valore storico architettonico, tra cui il "Merseyside Maritime Museum", gli edifici storici dell'Albert Dock, le piazze, le infrastrutture di collegamento tra centro storico e la zona fluviale (Fig. 5).

Un progetto che ha generato nuovi entusiasmi in una città segnata da fenomeni di declino urbano molto evidenti.

Per tale ragione il progetto ha avuto come primissimo obiettivo, quello di migliorare la struttura fisica, economica e sociale della città, in modo da attrarre nuovi investitori, capaci di finanziare le azioni di sviluppo.

**Fig. 5 Liverpool waterfront**



*Fonte: [www. Dreamofcity.com](http://www.Dreamofcity.com)*

A rendere celebre ogni progetto di riqualificazione dei waterfront urbani, sono le firme dei grandi architetti, come Rem Koolhaas ad Amburgo, il progetto di Bofill a Venezia, le nuove stazioni di Genova di Van Berkel, il progetto di Salerno di Bofill.

La creazione di un ambiente urbano favorevole all'insediamento di attività creative innovative richiede la costruzione a livello locale di un sistema produttivo specializzato e la sperimentazione di pratiche consensuali di governo del territorio (Florida, 2005).

## **Bibliografia**

- Censis (2009), Recupero dei waterfront e sviluppo territoriale Opportunità per Pozzuoli. *Forum proposte e obiettivi per i campi flegrei 2010 – 2020*. Pozzuoli.
- Clemente M. (2011), *Città dal mare, l'arte di navigare e l'arte di costruire le città*. Editoriale Scientifica, Napoli.
- Del Rosso P. (2007), "La rigenerazione urbana: il caso di Liverpool". *Agribusiness Paesaggio & Ambiente*". Vol. XI, n. 2.
- Florida R. (2005), "Cities and the creative class, London, New York", Routledge.
- Fusco Girard L. (2010), "Sustainability, creativity, resilience: towards new development strategies of port areas through evaluation processes". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1-2, pp. 161-184.
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), "Valutazioni integrate: riferimenti teorici", da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto.
- Genovese A. (2012). Port cities and UNESCO World Heritage. BDC n.1 anno 2012. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali,
- Ridolfi E., Valdelvira M. (2011), "Evoluzione e Prospettive per il Waterfront di Barcellona". Portus Plus.
- Viola, P; Colombo, E. (2010), *Porti turistici. Approcci multidisciplinari per una strategia progettuale integrata, 1st ed.* Dario Flaccovio Editore: Palermo, Italy.
- [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)
- [www.geocaching.com/](http://www.geocaching.com/)
- [www.itsbergamo.it](http://www.itsbergamo.it)
- [www.audis.it/binary\\_files/allegati\\_att\\_soci/Censis\\_waterfront\\_Pozzuoli\\_26131](http://www.audis.it/binary_files/allegati_att_soci/Censis_waterfront_Pozzuoli_26131).

## **Capitolo 3**

### **Le Buone pratiche di Heritage Impact Assessment**

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di identificare una serie di buone pratiche internazionali, dove la guida ICOMOS del 2011 è stata applicata per valutare gli impatti di grandi progetti di trasformazione urbana. Il caso di Liverpool ci ritorna molto utile per capire in che modo applicare questo importante strumento, al fine di valutare gli effetti negativi e positivi di un grande progetto di riqualificazione del waterfront, affine al lavoro di ricerca proposto in questa tesi.

---

#### **3.1 Introduzione- Le buone pratiche di Heritage Impact Assessment 2011 al 2014**

Da un'indagine approfondita delle "buone pratiche" di "Heritage Impact Assessment", elaborate secondo la Guida ICOMOS, si evince che dal 2011 fino ai nostri giorni, tale strumento è stato interpretato in maniera diversa dalle diverse istituzioni locali, considerandolo fondamentale per la valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni UNESCO e sul contesto in cui sono inseriti.

I casi studio più significativi sono stati quelli di Liverpool e di Stoccolma, dove la Guida ICOMOS è stata applicata in modo chiaro e esaustivo.

Ma dall'analisi delle buone pratiche ne sono emersi ulteriori, dove la Guida è stata applicata secondo diverse scale di pianificazione strategica:

1. Alla scala della pianificazione urbana e territoriale;
2. Alla scala di progetto, per valutare gli impatti della "nuova architettura".

Per tale ragione, in questo capitolo riporteremo sei casi studio, per comprendere al meglio come lo strumento ICOMOS, può essere applicato, evidenziandone così i suoi punti di forza e di debolezza (Fig.1):

1. LIVERPOOL 2011 - LIVERPOOL WATERS Liverpool Waters Heritage Impact Assessment
2. LONDRA 2012 - London's World Heritage sites -guidance on settings
3. STOCOLMA 2012 - The potential impact of the Stockholm Bypass and Ekerö Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden
4. VARSAVIA 2013 - Varsavia Heritage Impact assessment
5. HEDON HAVEN 2014 - Hedon Haven Cultural Heritage Impact Assessment

6. CITTA' CINESI 2014 - Applicazione dell'Historic Urban Landscape alle città cinesi

**Tab. 1** Casi studio

PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE	SCALA DI PROGETTO
LONDRA 2012	VARSAVIA 2013
LIVERPOOL 2011	STOCCOLMA 2012
HEDON HAVEN 2014	CITTA' CINESI 2014

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

### 3.1 Good practices of Heritage Impact Assessment

By a deep research of the “good practices of Heritage Impact Assessment”, developed according to ICOMOS guide, we deduce that from 2011 until nowadays, this tool is been interpreted in a different way from the local authorities, considering it fundamental for the evaluation of the big requalification project impacts of the UNESCO goods and on the context in which they take part.

The most significant cases are Liverpool and Stockholm, where the ICOMOS guide is been applied in an exhaustive and clear way.

But from the good practice analysis, it has emerges many other, where the Guide is been applied according to different scales of strategic planning:

1. To the scale of the urban and territorial planning;
2. To the scale of project, to value the impacts of “new architecture”;

For this reason, in this chapter we will report six cases of studio, to fully understand how the ICOMOS tool, can be applied, understanding its strong and weak points (Fig. 1):

1. LIVERPOOL 2011- LIVERPOOL WATERS Heritage Impact Assessment;
2. Londra 2012 – London’ World Heritage Sites- Guidance on Settings;
3. SWEDEN 2012 – The potential impact of Stockholm Bypass and Ekerò Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden;
4. VARSAVIA 2013 - Varsavia Heritage Impact Assessment;
5. HEDON HAVEN 2014 - Hedon Haven Cultural Heritage Impact Assessment;
6. Chinese cities 2014- Application of the Historic Urban Landscape to Chinese cities;

**Tab. 1 Case study**

URBAN AND TERRITORIAL PLANNING	PROJECT SCALE
LONDRA 2012	VARSAVIA 2013
LIVERPOOL 2011	STOCCOLMA 2012
HEDON HAVEN 2014	CITTA' CINESI 2014

*Source: Angrisano Mariarosaria*

---

### **3.1 La buona pratica della città di Liverpool – Liverpool Waters 2011**

**Fig.1 Liverpool Waters**



*Fonte: [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)*

Negli ultimi trent'anni molte città europee sono state coinvolte in processi di sviluppo, dovuti alla radicale ristrutturazione economica delle città, come conseguenza del progressivo declino delle attività produttive. Questo ha portato alla ridefinizione delle attività economiche, alla riorganizzazione e l'innovazione dei sistemi operativi e al processo di decentramento di nuove funzioni verso le “nuove” periferie.

La Gran Bretagna è stata uno dei primi paesi coinvolti nei processi di industrializzazione, rispondendo attraverso l'elaborazione di opportune strategie di pianificazione sostenibile, per far fronte alla crisi economica.

Un esempio, che testimonia l'evoluzione della pianificazione inglese, è quello della città di Liverpool, riferita nello specifico alla riqualificazione dei Docks lungo il fiume Mersey (De Figueiredo P.,2011).



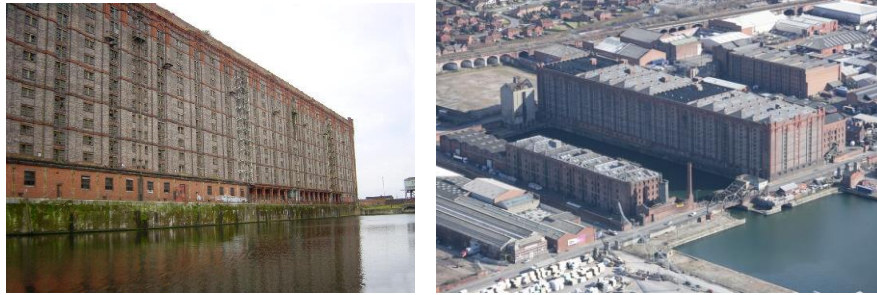
La città di Liverpool, costituisce un esempio calzante di come si è evoluta la pianificazione a quel tempo, fino ai nostri giorni.

La storia dei Docks di Liverpool risale agli inizi del 1700, quando per ragioni logistiche furono costruite lungo le rive del fiume Mersey, delle banchine per gli approdi delle grandi navi commerciali provenienti da tutto il Mondo, tra cui ricordiamo Pier Head, Georges Dock e Manchester Dock.

Nel 1830 furono realizzati ulteriori banchine, in seguito alla continua espansione della città di Liverpool, avvenuta in concomitanza con i nuovi mercati con l'India e con la Cina.

Furono realizzati lungo il waterfront edifici in granito e in mattoni, come quelli di *Trafalgar Dock*, *Waterloo Dock*, *Clarence Dock* e *Stanley Dock*, che ancora oggi rappresentano i simboli della città, per coloro che arrivano dal mare, tra cui ricordiamo la *Tobacco Warehouse*, dove avveniva lo stoccaggio del tabacco (Fig. 2).

**Fig. 2 Tobacco Warehouse**



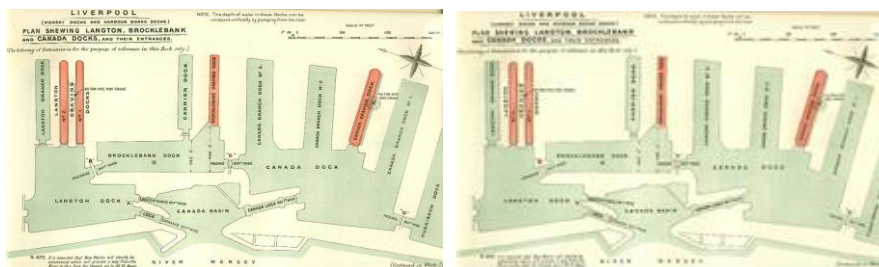
Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

Non possiamo non menzionare *Nelson Dock*, così chiamato in onore dell'ammiraglio Nelson, che ospitava una varietà di navi provenienti dalla Scozia e dall'Irlanda.

Durante la Seconda Guerra Mondiale, l'espansione dei Docks si diffonde a macchia d'olio (Fig. 3), nascono *George Dock* e *Mersey Dock*, famosi per il *Cunard Building* e *Liver Building*.

Ma il più importanti tra i Docks è sicuramente *Princes Dock*, nato agli inizi dell'800, caratterizzato da edifici in mattoni rossi, che definivano il bacino più grande di Liverpool, dove venivano scaricate le merci più prestigiose, provenienti da tutto il Mondo (Fig. 3).

**Fig. 3 Espansione dei Docks**



Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

Nel 1967, in seguito all'utilizzo dei containers, assistiamo alla nascita di altri Docks, destinati ai terminal passeggeri, oggi riconvertiti in aree destinate a uffici, hotels e appartamenti.

*Alber Dock* fu inaugurato nel 1846 dal marito della Regina Vittoria, come approdo prestigioso per stipare merci di grande valore (brandy, cotone, tea, seta, tabacco, avorio e zucchero).

Le continue trasformazioni del porto di Liverpool hanno influenzato l'architettura del waterfront, caratterizzato dalla presenza di imponenti edifici in mattoni rossi.

L'edificio simbolo, a cui possiamo far riferimento, è il *Meyerside Maritime Museum*, dove oggi sono esposti oggetti e testimonianze appartenenti a coloro che emigrarono verso l'America e l'Australia, in cerca di fortuna, imbarcandosi nei transatlantici più importanti della storia (Titanic) (Fig. 4) (De Figueiredo P.,2011).

**Fig. 4 Meyerside Maritime Museum**



Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

Era dal porto di Liverpool che la gente partiva per terre lontane, dal *Molo Pier*. La presenza delle grandi navi segnava il volto della città, con una continua riprogettazione delle banchine: bisognava fare solchi nel suolo, consolidare le pareti, costruire stazioni di pompaggio, per accogliere i *giganti*

*del mare*. Ciò ebbe grande impatto sulla morfologia urbana, testimoniando il grande rapporto tra la città mercantile e il suo porto (Peter de Figueiredo, 2011).

L'espansione delle banchine, continua nel XX secolo, facendo del porto di Liverpool il principale collegamento tra l'Europa, Stati Uniti e Europa Orientale.

L'obsolescenza del bacino portuale e delle sue strutture di servizio, in concomitanza con l'introduzione della containerizzazione del trasporto delle merci, hanno determinato la chiusura definitiva del porto inglese, nel 1970.

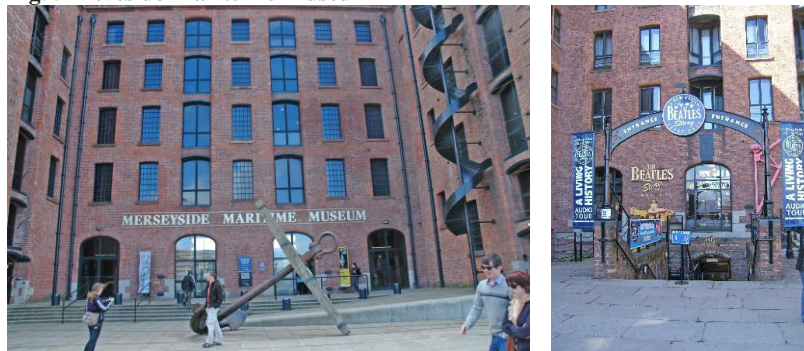
Per tale ragione, negli anni successivi, Liverpool perde un quarto della sua popolazione e più della metà delle sue industrie.

Da qui l'esigenza di riattivare l'economia della città, e quale occasione migliore se non l'evento "capitale europea della cultura". I capitali infatti che furono stanziati per tale occasione rappresentarono un'importante risorsa per la riqualificazione del waterfront.

Si cerca così di risolvere i problemi funzionali della città, cercando di promuovere strategie sostenibili, in grado di massimizzare contemporaneamente l'aspetto sociale, economiche e ambientale.

Nel 1981 viene istituita un'apposita agenzia, la "*Merseyside Development Corporation (MDC)*", con poteri e risorse tali da recuperare le aree dismesse della città. Vengono così riqualificati il bacino di *l'Albert Dock Company*, con la riqualificazione del *Merseyside Maritime Museum*, del *Museo of Liverpool*, la *Tate Gallery*, il *Beatles Story Museum* e lo *Slavery Museum* (Fig. 5). Oggi questi edifici ospitano negozi, uffici, appartamenti di lusso, bar e ristoranti, ed altre attrazioni turistiche.

**Fig. 5 Mereside Marittime Museum**



Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

L'obiettivo della riqualificazione era quello di innalzare la qualità della vita della città, soprattutto attraverso l'introduzione di nuove attività nel campo

delle arti (gallerie e laboratori) e della cultura, valorizzando e conservando, al tempo stesso un'area caratterizzata dalla presenza di magnifici edifici e architetture.

Un programma costituito da una vasta gamma di obiettivi, quali la riqualificazione fisica di tutti gli edifici lungo il waterfront, delle strade e delle piazze di grande valore storico e architettonico. Gli interventi mirano, in primis, alla *riqualificazione sociale*, intesa come l'opportunità di creare nuovi sbocchi occupazionali per la popolazione, migliorando la qualità della vita degli abitanti (De Figueiredo P., 2011).

Vengono così riprogettati una serie di spazi pubblici, con la nascita di molti negozi e attività per il tempo libero (Queen Square), opportunamente collegati tra loro, attraverso una fitta rete di strade, servite da bus e piste ciclabili.

Numerose proprietà private, vengono riconvertite per uso residenziale (Mount Pleasant/Hope Street/ Canning Street), altre vengono riqualificate per ospitare nuove funzioni, come attività sanitarie e scolastiche (Women's Educational Centre all'interno di Blackburne House e il Liverpool Institute of Performing Arts nel Liverpool Art Institute).

Il maggior indicatore di successo è stato quello di aver riutilizzato e riqualificato edifici prestigiosi (vittoriani e georgiani), in disuso da più di 50 anni.

Attraverso questo grande progetto, la città ha assistito a una notevole crescita economica, che le ha garantito un grande prestigio internazionale. Ogni quartiere è stato riprogettato stabilendo nuove funzioni, tra cui ne ricordiamo alcune molto importanti:

1. Pier Head - quartiere di rappresentanza;
2. Commercial District - centro affari e delle attività economiche;
3. Castle Street - quartiere del lavoro;
4. Lime Street - quartiere culturale;
5. Retail Core - quartiere dei negozi e dello shopping;
6. Hope Street - quartiere universitario;
7. King's Waterfront - quartiere ad uso residenziale.

Tali distretti sono tutti beni UNESCO dal 2004, e hanno una grande storia da raccontare.

Gli edifici del waterfront furono considerati come una grande testimonianza di archeologia industriale (magazzini dello Stanley Dock, i magazzini del Tabacco, i magazzini di Waterloo, Hydraulic Engine House, Bramley Moore Dock, Nelson Dock, Sea wall, Victorian Tower, Former Police Station and Cells, Trafalgar Dock), dotati di *Outstanding Universal Value*.

Il porto rappresenta una testimonianza importante dello sviluppo della marina mercantile del XVIII e XIX secolo.

I criteri stabiliti per la conservazione dell'intero waterfront, avevano l'obiettivo di salvaguardare l'integrità e l'autenticità del sito, attraverso azioni di progetto mirate, tra cui ne ricordiamo qualcuna:

1. Definire un chiaro layout dei Docks, con opportuni collegamenti tra il waterfront e il centro città;
2. Realizzare nuovi terminal lungo il fiume;
3. Realizzare nuovi magazzini;
4. Realizzare edifici tecnici, utili alla gestione del porto;
5. Stabilire la "buffer zone" del sito UNESCO, mettendo in sicurezza l'intera area;
6. Progettare un porto innovativo;
7. Promuovere spirito di innovazione;
8. Promuovere un sistema internazionale mercantile all'avanguardia;
9. Realizzare uffici commerciali;
10. Recuperare le facciate storiche;

Il governo inglese, data la grandezza del progetto, e l'importanza del sito, ha ritenuto necessario portare avanti un'attenta valutazione degli impatti dell'intervento, seguendo la Guida ICOMOS del 2011: *"Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties"*. La metodologia eseguita risponde alle richieste del Comitato Mondiale per la gestione dei Siti UNESCO, offrendo la possibilità di far capire come le decisioni possono essere prese in modo chiaro e trasparente, quando ci si ritrova dinanzi a progetti di grande interesse culturale, che generano impatti notevoli sul territorio.

Il risultato di tale esperimento è stato riportato in un documento denominato "Liverpool Waters Heritage Impact Assessment", dove sono chiariti i diversi step del lavoro di valutazione, tra cui ne ricordiamo i principali:

- Valutare gli impatti diretti e indiretti del progetto sui beni culturali;
- Valutare gli impatti visivi del progetto sul waterfront;
- Delimitare una "buffer zone" dell'area oggetto di studio, per comprendere quali sono gli edifici che ne fanno parte;
- Valutare gli impatti del progetto sul paesaggio circostante;
- Valutare gli impatti cumulativi che si possono verificare sui beni dotati di OUV.

A monte è stata definita un'opportuna metodologia di lavoro, capace di garantire una buona gestione delle aree da riqualificare, che possiamo così riassumere:

1. Identificazione dell'area di studio;
2. Definizione degli obiettivi del lavoro;
3. Raccolta dei dati;
4. Descrizione dei beni culturali;
5. Valutazione degli impatti diretti e indiretti;

6. Identificazione delle misure di mitigazione;
7. Analisi dei risultati;
8. Elaborazione di un report finale, che sintetizza tutto il processo di valutazione.

Stabilita l'area di studio e gli obiettivi del lavoro, gli studiosi hanno esaminato le tabelle della Guida ICOMOS, per passare alla delicata fase di identificazione dei valori dei beni. In queste tabelle viene fornita una scala di valutazione a sei punti, per determinare l'importanza della risorsa, attraverso una valutazione di tipo qualitativa. A ogni valore, è associata una descrizione del bene, in relazione alla sua importanza (Fig. 6):

1. Very High (molto alto)
2. High (alto)
3. Medium (medio);
4. Low (basso);
5. Negligible (trascurabile);
6. Unknown (conosciuto).

**Fig. 6 Appendice 3A Guida ICOMOS**

Grading	Archaeology	Built heritage or Historic Urban Landscape	Historic landscape	Intangible Cultural Heritage or Associations
<b>Very High</b>	<p>Sites of acknowledged international importance inscribed as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Assets that can contribute significantly to acknowledged international research objectives.</p>	<p>Sites or structures of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Other buildings or urban landscapes of recognised international importance.</p>	<p>Landscapes of acknowledged international importance inscribed as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Historic landscapes of international value, whether designated or not.</p> <p>Extremely well-preserved historic landscapes with exceptional coherence, time-depth, or other critical factors.</p>	<p>Areas associated with Intangible Cultural heritage activities as evidenced by the national register.</p> <p>Associations with particular innovations, technical or scientific developments or movements of global significance.</p> <p>Associations with particular individuals of global importance</p>

*Fonte: Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties 2011*

Dopo aver definito il valore del bene, è stato stabilito l'entità del cambiamento, attraverso la scala di valutazione a 5 punti, identificata nel punto 5.7 della Guida ICOMOS:

- No impact (nessun impatto);
- Negligible impact (impatto trascurabile);
- Minor impact (impatto minore);
- Moderate impact (impatto moderato);
- Major impact (impatto maggiore).

Il risultato del cambiamento è stato valutato, invece, attraverso la scala a 9 punti, del punto 5.8 della suddetta Guida, in cui il valore “neutro”, è considerato come valore medio con punteggio 0: (Fig. 7):

- Very Large beneficial (benefici molto grandi);
- Large beneficial (grandi benefici);
- Moderate beneficial (benefici moderati);
- Slight beneficial (piccolo beneficio);
- Neutral (neutrale beneficio);
- Slight adverse (lieve svantaggio);
- Moderate adverse (svantaggio moderato);
- Large adverse (grande svantaggio);
- Very Large adverse (svantaggio molto grande).

**Fig. 7 Significato dell'impatto**

Value of Heritage Asset	Scale and Severity of Change/Impact				
	No Change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
<b>Very High</b>	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/Very	Very Large
				Large	
<b>High</b>	Neutral	Slight	Moderate/Slight	Moderate/Large	Large/Very Large
<b>Medium</b>	Neutral	Neutral/Slight	Slight	Moderate	Moderate/Large
<b>Low</b>	Neutral	Neutral/Slight	Neutral/Slight	Slight	Slight/Moderate
<b>Negligible</b>	Neutral	Neutral	Neutral/Slight	Neutral/Slight	Slight

*Fonte: Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties 2011*

Definiti i valori dei beni, sono stati stabiliti gli impatti che il progetto di riqualificazione del waterfront può generare in ciascuno di essi. Classifichiamo gli impatti nel seguente modo:

**1. Impatti diretti e indiretti sui beni culturali (Heritage Assets).** Per tali intendiamo quelli che si possono generare in seguito alle azioni di riqualificazione del waterfront. In tal senso facciamo riferimento al punto 5



della Guida: *gli effetti sugli attributi del patrimonio culturale, generati da azioni di sviluppo, possono essere sia positivi che negativi. E' necessario identificare tutti i possibili cambiamenti che si possono generare sugli attributi. E' necessario identificare la scala di severità per ogni impatto, che influisce su ciascun attributo del bene. Questa combinazione definisce l'importanza dell'impatto (ICOMOS, 2011).*

C'è uno stretto rapporto tra impatto e attributo, perché maggiore è il valore del bene, maggiore sarà l'importanza dell'impatto.

**2. Impatti visivi sulle vedute chiave (Key views).** Tali impatti si riferiscono a come gli edifici storici possono essere oscurati dagli edifici di nuova costruzione, in alcuni punti strategici del waterfront, dove si ha una particolare vista panoramica, ciascuno di questi impatti viene valutato secondo il punto 5.2 della Guida ICOMOS: *gli impatti visivi sono molto importanti, possono essere diretti, indiretti, cumulativi, temporanei, permanenti, fisici, sociali e culturali. Essi derivano dalle azioni di sviluppo (ICOMOS, 2011).*

**3. Impatti sugli edifici storici posizionati ai confini della “buffer zone” del Sito UNESCO.** Tali impatti sono valutati seguendo il punto 5.3 della Guida ICOMOS: *gli impatti diretti sono le principali conseguenze delle proposte di sviluppo. Essi possono derivare dalla perdita fisica totale o in parte degli attributi. Per tale ragione bisogna fare molta attenzione alle proposte di sviluppo, che devono considerare le caratteristiche del luogo (ICOMOS, 2011).*

**4. Impatti sulle caratteristiche del paesaggio urbano, e sul contesto delle aree caratteristiche.** Vengono valutati secondo il punto 5.4 della guida ICOMOS: *gli impatti diretti che derivano dalla perdita di attributi, possono essere permanenti e irreversibili. Si verificano come conseguenza della realizzazione di opere singole o di intere aree. La scala di magnitudo di questi impatti dipende sempre dall'importanza del bene (ICOMOS, 2011).*

**5. Valutazione degli impatti cumulativi sugli OUV.** Tali impatti vengono valutati secondo il punto 5.6. della guida ICOMOS: *gli impatti indiretti rappresentano la conseguenza secondaria dei cambiamenti, come la realizzazione di infrastrutture (ICOMOS, 2011).*

Dapprima sono state identificate le varie tipologie di impatti, poi si è passati all'analisi delle conseguenze che ciascuna tipologia di “impatti”, può determinare sui singoli beni. Fatti propri i criteri di utilizzazione delle linee guida su indicate, tenderemo di applicarle in altri casi studio , per valutarne i suoi punti di forza e di debolezza.



Si rende quindi opportuno applicare i criteri individuati dalla Guida ICOMOS, con riferimento alla città di Liverpool, per coglierne i possibili aspetti positivi e negativi:

**1. Impatti diretti e indiretti sui beni culturali** - In questa fase sono stati valutati gli impatti diretti e indiretti sugli edifici storici e sul contesto (*Impact on fabric, impact on setting*). Nello specifico è stata fatta una valutazione su 42 beni, riconosciuti come patrimonio dell'Umanità.

La valutazione di questi impatti chiede che vengano ripercorsi diversi step:

**STEP 1:** La prima operazione, è stata quella identificare il valore del bene secondo le tabelle ICOMOS, (Fig. 5).

**STEP 2:** In un secondo momento è stata determinata la “scala di severità” dell'impatto secondo la scala a cinque punti:

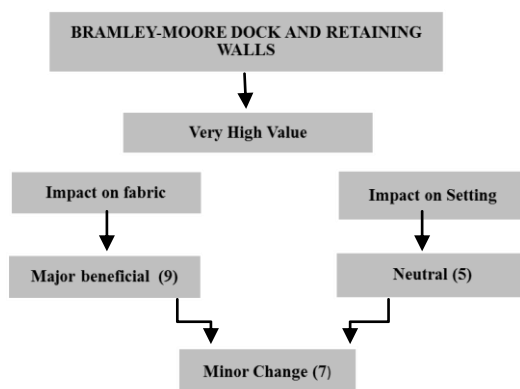
- No impact (nessun impatto);
- Negligible impact (impatto trascurabile) ;
- Minor impact (impatti minori);
- Moderate impact (impatti moderati);
- Major impact (impatti maggiori).

**STEP 3:** E' stato possibile identificare la natura degli impatti, secondo la scala a 9 punti:

- Very large beneficial (9)
- Large beneficial (8)
- Moderate beneficial (7)
- Slight beneficial (6)
- Neutral (5)
- Slight adverse (4)
- Moderate adverse (3)
- Large adverse (2)
- Very large adverse (1)

**STEP 4:** in questo passaggio, tenendo conto del valore del bene, delle conseguenze che gli impatti hanno sul singolo bene e sul contesto nel quale esso è inserito, sommiamo i possibili risultati della magnitudo degli impatti, stabiliamo in ultimo il valore finale (Fig. 8).




**Fig. 8** percorso metodologico valutazione degli impatti






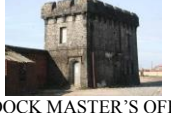















*Fonte: Mariarosaria Angrisano*










**STEP 5:** E' stata elaborata una tabella riassuntiva per la valutazione degli impatti diretti e indiretti sui 42 beni, come possiamo ben vedere nella tabella che segue (Tab. 2).








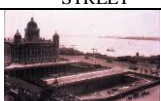
**Tab. 2** Tabella riassuntiva degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali



BENE CULTURALE	VALORE DEL BENE CULTURALE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	IMPATTO TOTALE
 BRAMLEY MOORE DOCK AND RETAINING WALLS	VERY HIGHT	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 HYDRAULIC ENGINE HOUSE, BRAMLEY-MOORE DOCK	VERY HIGHT	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 NELSON DOCK	VERY HIGHT	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL

 CAST IRON DRINKING FOUNTAIN, NELSON DOCK PERIMETER WALL	HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 DOCK BOUNDARY WALL	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 SALISBURY DOCK AND RETAINING DOCK WALLS	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 SEA WALL TO NORTH	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 VICTORIA CLOCK TOWER	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEGLIGIBLE ADVERSE	MINOR BENEFICIAL
 DOCK MASTER'S OFFICE, SALISBURY DOCK	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEGLIGIBLE ADVERSE	MINOR BENEFICIAL
 COLLINGWOOD DOCK	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 CLARENCE GRAVING DOCKS	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 BONDED TEA WAREHOUSE, 177 GREAT HOWARD STREET	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL

 GATE TO CLARENCE GRAVING DOCKS	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 CLARENCE DOCK	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 GATE TO CLARENCE DOCK	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE.	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 TRAFALGAR DOCK	HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 DOCK BOUND	VERY HIGH	MINOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE	NEUTRAL
 GATE TO VICTORIA AND TRAFALGAR DOCKS	VERY HIGH	MAJOR BENEFICIAL	MODERATE ADVERSE	NEUTRAL
 VICTORIA DOCK	HIGH VALUE	NEUTRAL.	NEUTRAL	NEUTRAL
 NORTH GATE TO VICTORIA, PRINCES AND WATERLOO DOCKS	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	NEGLIGIBLE ADVERSE	MINOR BENEFICIAL
 GATE TO WATERLOO DOCK	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	MINOR ADVERSE	NEGLIGIBLE ADVERSE

WATERLOO GRAIN WAREHOUSE				
 EAST WATERLOO DOCK	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 WEST WATERLOO DOCK	HIGH VALUE	NEUTRAL	MODERATE ADVERSE	MINOR ADVERSE
 SOUTH GATE TO VICTORIA, PRINCES AND WATERLOO DOCKS	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL.	NEUTRAL	MINOR BENEFICIAL
 SPRAGUE BROS ENGINEERING WORKS	LOW VALUE	NEUTRAL	MINOR ADVERSE	NEUTRAL
 DOCK GATE OPPOSITE ROBERTS STREET	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 RIVER ENTRANCE TO PRINCES HALF TIDE DOCK	VERY HIGH VALUE	MODERATE BENEFICIAL	MODERATE ADVERSE	NEUTRAL
 PRINCES HALF TIDE DOCK AND RETAINING WALLS	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	MINOR ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 PRINCES DOCK AND RETAINING WALLS	HIGH VALUE	NEUTRAL.	MINOR BENEFICIAL	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 PRINCES DOCK BOUNDARY WALL	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	NEGLIGIBLE ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL

 <p>REINFORCED CONCRETE AND WOODEN JETTY INTO MERSEY</p>	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL
 <p>PRINCES DOCK TO BRAMLEY-MOORE DOCK AREAS</p>	HIGH VALUE	MODERATE BENEFICIAL	NEGLIGIBLE BENEFICIAL	MINOR BENEFICIAL
 <p>FORMER POLICE STATION NE OF CLARENCE GRAVING DOCKS</p>	VERY HIGH VALUE	MAJOR BENEFICIAL	MODERATE ADVERSE	NEUTRAL
 <p>OTHER STRUCTURES TO BE RETAINED AROUND CLARENCE GRAVING DOCKS</p>	MEDIUM VALUE	MAJOR BENEFICIAL	MODERATE ADVERSE	NEGLIGIBLE BENEFICIAL
 <p>BASCULE BRIDGE</p>	HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 <p>STANLEY DOCK</p>	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 <p>WAREHOUSE 27 VULCAN STREET</p>	VERY HIGH VALUE	NEGLIGIBLE ADVERSE	NEGLIGIBLE ADVERSE	NEUTRAL
 <p>PORT OF LIVERPOOL BUILDING</p>	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL

 CUNARD BUILDING	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
 ROYAL LIVER BUILDING	VERY HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL
WATERFRONT ARCHAEOLOGY	HIGH VALUE	NEUTRAL	NEUTRAL	NEUTRAL

Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

**STEP 6:** Lo step successivo è stata quello di elaborare una tabella riassuntiva che sintetizza gli impatti sui 42 beni scelti lungo il waterfront (Fig. 9).

**Fig. 9** Tabella riassuntiva degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali

Very large beneficial	Large beneficial	Moderate beneficial	Slight beneficial	Neutral	Slight adverse	Moderate adverse	Large adverse	Very large adverse
	1	13	9	17	1	1		

Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

La valutazione degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali e sul contesto, dimostra che il progetto di riqualificazione del waterfront, avrà sicuramente ricadute positive.

L'unico caso di impatti negativi riscontrato, è quello che si potrebbe verificare lungo il West Waterloo Dock, dove sarà realizzato un terminal per le navi, che potrebbe nascondere gli edifici storici presenti alle sue spalle. Per tale ragione saranno studiate opportune azioni di mitigazione, per diminuire gli effetti negativi.

## 2. Impatti visivi sulle vedute chiave (Key views).



Gli impatti visivi giocano un ruolo importante sui beni dotati di OUV. In questo caso, essi sono stati valutati tenendo conto di quali sono i punti strategici della città, da dove si possono percepire le vedute chiave. Particolari viste paesaggistiche sono presenti lungo il fiume, e ai confini della buffer zone, dove sono collocati gli edifici di grande valore storico.

Sono state identificate 32 *Key views*, attraverso l'utilizzo di nove criteri, che definiscono l'importanza delle vedute chiave, in relazione alla presenza dei beni culturali più importanti. Tali criteri sono i seguenti:




1. Stabilire l'importanza della vista;
2. Descrivere i valori della veduta paesaggistica;
3. Identificare gli attributi del bene;
4. Comprendere al meglio il significato del patrimonio;
5. Comprendere gli aspetti della veduta chiave;
6. Valutare il valore culturale della veduta;
7. Determinare il tipo di impatto, che si potrebbe verificare;
8. Identificare la magnitudo dell'impatto;
9. Identificare le azioni di mitigazione per ridurre gli eventuali effetti negativi.

In relazione a tale metodologia, la valutazione degli impatti visivi sugli edifici di grande valore storico culturale, viene riassunta nella seguente tabella (Tab. 3).






**Tab. 3 Tabella riassuntiva degli impatti visivi sulle vedute chiave**

VEDUTE PANORAMICHE		VALORE DEL BENE CULTURALE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTO TOTALE
	LIVERPOOL FROM MAGAZINE PROMENADE	VERY HIGH	NEGLIGIBLE ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	LIVERPOOL FROM WALLASEY TOWN HALL	VERY HIGH	MINOR ADVERSE	MODERATE ADVERSE
	LIVERPOOL FROM WOODSIDE FERRY TERMINAL	VERY HIGH	MINOR BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL
	LIVERPOOL FROM BIDSTON HILL	MEDIUM	NEGLIGIBLE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL
	LIVERPOOL CITY CENTRE FROM EVERTON PARK	HIGH	NEGLIGIBLE ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	LIVERPOOL CITY CENTRE FROM ANGLICAN CATHEDRAL	MEDIUM	NEUTRAL	NEUTRAL
	LEEDS AND LIVERPOOL CANAL LOCKS TO STANLEY	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	BASCULE BRIDGE TO VICTORIA CLOCK TOWER	VERY HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL



	WATERLOO ROAD/VULCAN STREET TO STANLEY DOCK	LOW	NEUTRAL	NEUTRAL
	GREAT HOWARD STREET/OLD HALL STREET TO STANLEY DOCK	LOW	MINOR BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL
	ROAD BRIDGE OVER PRINCES DOCK/PRINCES HALF-TIDE PASSAGE TO SOUTH		NEUTRAL	NEUTRAL
	TITHEBARN STREET/TEMPEST HEY TO ST NICHOLAS' CHURCH		NEUTRAL	NEUTRAL
	HARTLEY BRIDGE OVER CANNING HALF-TIDE DOCK/ALBERT DOCK PASSAGE TO PIER HEAD GROUP	VERY HIGH	MINOR ADVERSE	MODERATE ADVERSE
	NORTH GATES OF ALBERT DOCK ESTATE	VERY HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	STRAND TO PIER HEAD GROUP AND ALBERT DOCK WAREHOUSES	VERY HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	WEST QUAY OF WAPPING DOCK TO ANGLICAN CATHEDRAL		NEUTRAL	NEUTRAL
	TOWN HALL FROM THE STRAND UP WATER STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	TOWN HALL FROM SIR THOMAS STREET ALONG DALE STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	TOWN HALL FROM DERBY SQUARE ALONG CASTLE STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	LIVER BUILDING FROM DUKE STREET/SLATER STREET DOWN DUKE STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	ST LUKE'S CHURCH FROM LEWIS'S ALONG RENSHAW STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	ST GEORGE'S HALL FROM LEWIS'S ALONG LIME STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	RIVER FROM TOWN HALL DOWN WATER STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	WIRRAL PROMENADE FROM NEW BRIGHTON TO SEACOMBE LOOKING TOWARDS LIVERPOOL		MINOR BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL
	CANAL CORRIDOR FROM STANLEY DOCK TO PIER HEAD		MODERATE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL
	LEEDS STREET FROM SCOTLAND ROAD TO PIER HEAD		NEUTRAL	NEUTRAL
	GREAT HOWARD STREET FROM STANLEY DOCK TO STRAND		NEUTRAL	NEUTRAL
	LONDON ROAD FROM PEMBROKE PLACE TO WILLIAM BROWN STREET		NEUTRAL	NEUTRAL
	ISLINGTON FROM SHOW STREET TO SCOTLAND ROAD		NEUTRAL	NEUTRAL

	VIEW WEST ACROSS RIVER FROM PIER HEAD		NEUTRAL	NEUTRAL
	VIEW EAST TO WILLIAM BROWN STREET, ST GEORGE'S HALL FROM QUEENSWAY TUNNEL EXIT		NEUTRAL	NEUTRAL
	VIEW WEST ACROSS CITY FROM METROPOLITAN CATHEDRAL		NEUTRAL	NEUTRAL
	VIEW NORTH WEST ACROSS CITY FROM ANGLICAN CATHEDRAL		NEUTRAL	NEUTRAL
	VIEW NORTH ACROSS DOCKS FROM BRIDGE OVER QUEEN'S DOCK/COBURG PASSAGE		NEUTRAL	NEUTRAL
	VIEW WEST ACROSS COMMERCIAL DISTRICT FROM WILLIAM BROWN STREET/ST GEORGE'S HALL		NEUTRAL	NEUTRAL
	PARLIAMENT STREET/CHALONER STREET	LOW	NEGLIGIBLE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL
	ECHO ARENA AND CONVENTION CENTRE	MEDIUM	NEUTRAL	NEUTRAL
	KINGS PARADE	VERY HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	ALBERT DOCK	VERY HIGH	MINOR ADVERSE	MODERATE ADVERSE
	THE COLONNADES	VERY HIGH	NEGLIGIBLE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL
	LIVERPOOL MUSEUM	VERY HIGH	NEGLIGIBLE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL
	MANN ISLAND/THE STRAND	HIGH	MINOR BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL
	FENWICK STREET/BRUNSWICK STREET	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	WILLIAM BROWN STREET	VERY HIGH	MINOR BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL
	GREAT HOWARD STREET/PAISLEY STREET	LOW	NEUTRAL	NEUTRAL
	OIL STREET	LOW	MINOR ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	DUBLIN STREET	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	CLOCK TOWER TO BASCULE BRIDGE	VERY HIGH	NEGLIGIBLE ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	WALTER STREET	LOW	NEUTRAL	NEUTRAL

	REGENT ROAD	HIGH	NEUTRAL	NEUTRAL
	CLOCK TOWER FROM CLARENCE DOCK ENTRANCE	VERY HIGH	NEGLIGIBLE ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	CLOCK TOWER TOWARDS THE LIVER BUILDING	HIGH	MINOR ADVERSE	MODERATE ADVERSE
	BASCULE BRIDGE LOOKING NORTH ALONG REGENT ROAD	HIGH	NEGLIGIBLE ADVERSE	SLIGHT ADVERSE
	BASCULE BRIDGE LOOKING SOUTH ALONG REGENT ROAD	VERY HIGH	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE

Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

E' stata poi elaborata una tabella riassuntiva contenente gli indici di valutazione degli impatti sulle "vedute chiave" (Fig.10)

**Fig. 10 Tabella riassuntiva degli impatti sulle vedute chiave**

Very large beneficial	Large beneficial	Moderate beneficial	Slight beneficial	Neutral	Slight adverse	Moderate adverse	Large adverse	Very large adverse
	1	4	5	35	7	5		

Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

Poiché dall'analisi delle tabelle riassuntive sulle vedute chiave, sono emersi degli impatti negativi, proviamo ad identificarne le cause di inefficienza per potervi rimediare.

Sicuramente un primo aspetto negativo è dato dal fatto che con la realizzazione degli edifici ex novo troppo alti, viene oscurato il paesaggio di Albert Dock e Hartley Quay.

Altro aspetto negativo degli impatti è dato dal fatto che rendendo indistintamente aperte alcune aree storiche, ne espone il patrimonio artistico a rischi di danneggiamento. E' questo il motivo per cui è necessario intervenire con progetti che ne garantiscono la conservazione intatta dei beni.

Aspetto invece positivo è la realizzazione di “Wirral Promenade”, che determinerà la rivalutazione dello “Stanley Dock”, che congiuntamente alla realizzazione di nuovi edifici farà in modo che questa zona diventi luogo di attrazione per turisti ed investitori.

Avendo analizzato gli impatti che si possono verificare su ogni ambito di indagine, stabilito a monte del lavoro, gli studiosi hanno elaborato una matrice riassuntiva di tutti gli impatti che si possono verificare sui beni UNESCO presenti lungo i Docks (Fig. 11).

**Fig. 11 Tabella riassuntiva degli impatti**

	Very large beneficial	Large beneficial	Moderate beneficial	Slight beneficial	Neutral	Slight adverse	Moderate adverse	Large adverse	Very large adverse
Direct and Indirect Impact on Heritage Assets		1	13	8	17	1	1		
Impact on Key Views		1	4	5	35	7	5		
Impact on Views and Settings of Landmark Buildings					14	2	1		
Impact on Townscape Characteristics and Setting of Character Areas			1	1	3	1			
Compliance with Guidance in Liverpool WHS SPD		12	10	2	5	2			
Cumulative impact assessment on OUV			7	3	10	1	1		
<b>Grand Total</b>		14	35	19	84	14	8		

Fonte: [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com)

Dai risultati raggiunti si evince che è necessario prestare maggiore attenzione alle azioni, che hanno impatti di natura “Debole contrario e moderatamente contrario”, proponendo delle opportune azioni di mitigazione.

Applicando al caso Liverpool le azioni di mitigazione si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

1. La valutazione degli impatti non ha ripercussioni negative sugli edifici di interesse archeologico, ma in ogni caso bisogna fare molta attenzione a

salvaguardare quest'aspetto, così come accade per la conservazione dei beni culturali.

2. Sarà importante trasmettere nel tempo, i valori dei beni dotati di OUV, attraverso incontri e convegni tra la stessa popolazione. Lasciare libero l'accesso agli edifici storici al pubblico, può essere intesa come una buona strategia per radicare nei cittadini il senso di appartenenza alla loro città e il valore dell'architettura.
3. Il lungo fiume dovrà essere collegato con le aree storiche di grande importanza, attraverso piste ciclabili. I Docks diventeranno il simbolo della città, capaci di raccontare la storia della marina mercantile.
4. La pianificazione urbanistica avrà il compito di rafforzare il sito Patrimonio Mondiale, creando una nuova rete di strade, piazze, parchi e passeggiate lungo il fiume, per fare in modo che la gente possa rivivere l'atmosfera storica.
5. La leggibilità del patrimonio dovrà essere uno degli obiettivi cardini della pianificazione. Per tale ragione la visibilità di Albert Dock non deve essere persa con la realizzazione di nuovi edifici. Lo sviluppo del waterfront non deve far perdere d'identità l'intera area. Per tale ragione sarà necessario realizzare una rete urbana di collegamenti tra i Docks
6. La necessità di realizzare edifici alti lungo i Docks, nasce dalla volontà di realizzare un centro direzionale della città di Liverpool, per attrarre investimenti da tutto il Mondo, dando una nuova economia alla città.
7. Sarà molto importante capire come utilizzare il suolo, senza offendere la storia.
8. La riqualificazione dell'area può portare benefici sotto diversi aspetti, soprattutto per quanto riguarda la crescita economica, se basata sull'ottimismo e l'innovazione. Le banche potranno investire nella realizzazione di nuovi edifici, facendo sì che la città acquisisca prestigio a livello mondiale, diventando il luogo dove i giovani si trasferiscono per lavorare.
9. Gli edifici saranno realizzati secondo i principi dell'architettura sostenibile, promuovendo riuso e riciclo.
10. Sono previsti la realizzazione di 9.000 nuove case, 300.00 metri quadri di aree da destinare ad uffici, che cambieranno la percezione della città. Saranno realizzati quartieri periferici attrattivi, nuovi parchi, spazi lungo il waterfront dedicati alle attività per il tempo libero, piste ciclabili e corsie pedonali.
11. La salvaguardia del paesaggio sarà uno degli obiettivi fondamentali, attraverso azioni di sviluppo, pensate in chiave ecologica, puntando alla bonifica delle acque, alla realizzazione di spazi pubblici, all'impiego di

fonti di energia rinnovabile, attraverso le tecnologie più moderne della contemporaneità (De Figueiredo P.,2011).

### 3.2 La buona pratica della città di Stoccolma –2012

Nel 2011 in Svezia sono stati presentati due progetti per la realizzazione di infrastrutture molto importanti: *The Stockolm Bypass e Ekerò Road*. Il primo progetto riguarda la realizzazione di un tunnel sotterraneo (21 Km), che collegherà la città di Stoccolma da sud a nord. Sarà una delle più lunghe gallerie stradali di tutto il Mondo (Fig.1). Saranno realizzati sei svincoli, uno di questi sull' isola di Lovö, collegato con la strada di Ekerö, che attraversa il Royal Domain of Drottningholm, patrimonio UNESCO.

Il secondo progetto riguarda l'ampliamento della strada di Ekerò Road che collegherà l'area storica con gli imbocchi della galleria sotterranea. Questo collegamento sarà realizzato all'interno della "buffer zone", ai confini del centro storico, e ha l'obiettivo di ridurre le congestioni dovute al traffico tra l'isola di Lovö e Stoccolma. Inoltre la strada in oggetto sarà ampliata con ulteriori corsie da destinare al transito dei bus (Katri Lisitzin, 2012).

**Fig. 1 - Progetto Stockolm Bypass**



*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Quindi entrambi i progetti mirano a smaltire il traffico urbano, migliorando il servizio di trasporto pubblico, e riducendo conseguentemente i tempi di percorrenza per raggiungere la città.

Le nuove strade saranno realizzate dotate di opportune piste ciclabili e corsie pedonali, in modo da raggiungere anche la Reggia nel minor tempo possibile.

Il *Royal Domain of Drottningholm*, Patrimonio Mondiale dal 1991, è un esempio significativo delle residenze reali dell'Europa del XVIII Secolo, realizzate secondo l'esempio della Reggia di Versailles (Fig. 2).

**Fig. 2 - Royal Domain of Drottningholm**



*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Oltre alla Reggia, illustrano quest'area altri importanti edifici storici, quali il teatro

il giardino cinese, la Canton Street, i giardini e gli edifici di Malmenl.

La storia reale di Drottningholm risale al XVI secolo, quando fu istituito sull'isola di Lovö il principato di Crown. L'isola di Lovö era collegata con la terraferma tramite il ponte di Drottningholm realizzato nel 1787.

Mentre tramite la strada di Ekerö, la cui realizzazione risale al 1940, raggiungiamo il centro di Stoccolma sotto la frescura di imponenti alberi (Fig. 3).

**Fig. 3 – Ekerö Road**



*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Per tutelare il patrimonio culturale, non si intende solo salvaguardare un singolo bene, bensì l'intera area limitrofa includendovi gli spazi che lo contengono.

Da qui la necessità per il Governo locale di elaborare progetti che riducano al minimo gli impatti sul patrimonio e che conseguentemente salvaguardino l'intero paesaggio culturale (K. Lisitzin, 2012).

La Guida ICOMOS del 2011, è stata scelta come strumento per valutare gli impatti diretti, indiretti e cumulativi, del grande intervento, sui beni dotati di OUV.

Il lavoro di "Heritage Impact Assessment" è stato diviso in diversi step di lavoro, in modo da avere chiara e condivisa la metodologia.

**STEP 1:** Per procedere alla valutazione degli impatti, gli studiosi hanno determinato a monte la scala di valutazione per stabilire la magnitudo degli impatti.

La scala di riferimento che rileva la perdita di OUV, è in grado di registrare le oscillazioni che vanno dalla variabile "nessun cambiamento al cambiamento più importante". Con la scala di riferimento non vengono valutati gli aspetti positivi o negativi degli impatti, bensì l'incidenza del cambiamento sulla perdita di valore del bene.

In questo caso sulla base della scala di riferimento si è proceduto all'identificazione del patrimonio da salvaguardare durante e dopo la realizzazione del progetto.

Nella della valutazione degli impatti si tengono bensì saldi degli obiettivi come:

1. Descrivere il significato del bene e perché è dotato di OUV;
2. Identificare le condizioni del bene, dell'autenticità e dell'identità di ciascuno dei suoi attributi;
3. Descrivere i cambiamenti che interessano il bene;
4. Definire la magnitudo dell'impatto;
5. Definire l'incidenza dell'impatto (Fig.4).

Nella fase operativa, sono stati valutati in primis, i seguenti impatti:

- impatti diretti, indiretti e cumulativi;
- impatti che si genereranno durante i lavori di realizzazione e dopo completamento;
- impatti cumulativi sul Patrimonio Mondiale.

Tale metodologia è stata esemplificata nella tabella in Fig 4.



**Fig. 4 – ICOMOS Hia Process**

ICOMOS HIA Process	Activities June – August 2011
Initial development and design	Request from World Heritage Centre to apply ICOMOS HIA Guidance. The HIA was commissioned by the Swedish National Heritage Board and prepared by the National Transport Authority. Adaptation of the ICOMOS HIA method to focus on the OUV
Early consultation	The Swedish National Heritage Board, The Swedish National Property Board, Stockholm County, Drottningholm Court Administration
Identify and recruit suitable organizations to undertake works	Working group meetings took place during June – August 2011 and the preliminary report was carried out with the working group led by an external expert. Timeframe of approximately three weeks.
Establish study area	The World Heritage property and the Area of National Interest as preliminary buffer zone
Establish scope of work	The inscribed property and the Statement of Outstanding Universal Value prepared by Drottningholm Court Administration
Collect data	World Heritage ; National Historic Building and overall Drottningholm documentation, historic landscape analysis for EIA for the Stockholm Bypass and landscape analysis for the Ekerö Road project, Stockholm Bypass and Ekerö Road project descriptions, additional data from NGOs, site analysis and expert interviews
Characterize the heritage resource especially in identifying the attributes that convey OUV	Attributes and key characteristics according to the Draft Statement of OUV and World Heritage Management Plan 2007-2012
Model and assess impacts, direct and indirect	Assessment according to ICOMOS HIA grading Identification of need for further studies
	<b>Next steps</b>
	Further studies and project development: Ekerö Road studies and alternative project proposals Stockholm Bypass traffic regulation measures Natural and cultural reserve designation ( first draft spring 2012)
Draft mitigation – avoid, reduce, rehabilitate or compensate	
Draft report	
Consultation	
Moderate the assessment and mitigation	
Final reporting and illustration – to inform decisions	
Mitigation	
Dissemination of results and knowledge gained	

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

**STEP 2:** I lavori per la realizzazione dello *Stoccolma Bypass* inizieranno nel 2012 e dureranno dagli otto ai dieci anni, mentre invece la realizzazione della *strada di Ekerö* durerà tre anni, compreso l'ampliamento del ponte. Entrambi i progetti saranno finiti entro il 2022.

Saranno realizzate delle gallerie di lavoro, opportunamente isolate dagli insediamenti esistenti, con aperture temporanee nella roccia per il trasporto dei materiali, sfruttando i porti temporanei e dal Lago Mälaren. Opportuni cantieri

mobili saranno realizzati accanto ai tunnel di lavoro, con sistemi di aereazione e ventilazione.

In relazione a quanto detto saranno valutati anche gli impatti ambientali, generati durante la fase dei lavori. Essi sono stati così classificati:

- Impatti temporanei;
- Impatti dovuti a barriere temporanee;
- Impatti visivi dovuti alla segnaletica;
- Impatti dovuti al rumore prodotto durante la costruzione della galleria;
- Impatti che generano disturbi per agricoltura e sulla silvicoltura.

Sarà necessario un monitoraggio continuo sul patrimonio, per evitare danni dovuti alle vibrazioni generate dai lavori.

**STEP 3:** Si terrà conto inoltre degli impatti che si registreranno al termine della realizzazione del progetto, che riassumiamo così:

1. Impatti dovuti al traffico;
2. Impatti dovuti al rumore;
3. Impatti dovuti alla qualità dell'area;
4. Impatti dovuti alle vibrazioni;
5. Impatti idrologici;
6. Impatti dovuti ai cambiamenti visivi e funzionali;
7. Impatti cumulativi.

**STEP 4:** definiti i criteri di valutazione dell'incidenza degli impatti, vengono poi identificati i beni maggiormente esposti agli impatti negativi:

- A. Edifici storici;
- B. HUL, paesaggio storico urbano;
- C. Patrimonio paesaggistico;
- D. Patrimonio culturale intangibile.

A ciascun bene culturale, è stata attribuita la “relativa importanza”, seguendo l'Appendice 3A della Guida ICOMOS (Very High, High, Medium, Low, Negligible, Unknown potential).

Nella terza tabella, vi è una scala che evidenzia il grado di severità del cambiamento/impatto su determinati beni di riferimento, ottenendo dalla medesima relazione, l'entità dell'impatto:

1. Neutral, Slight (Neutro),
2. Adverse (Contrario);
3. Moderate/Large, (Moderato, grande)
4. Large/Very Large (Largo, molto grande),
5. Very Large (molto grande).

Tale metodologia di lavoro viene eseguita per le quattro categorie di beni individuate pocanzi (Built Heritage, Historic Urban Landscape, Historic Landscape, Intangible Cultural Heritage) (Fig.5).

**Fig. 5 – Tabelle elaborate per la valutazione degli impatti**

IMPACT GRADING	BUILT HERITAGE / HISTORIC URBAN LANDSCAPE / HISTORIC LANDSCAPE / INTANGIBLE CULTURAL HERITAGE
Major Change	Change to key historic building elements that contribute to the OUV, such that the resource is totally altered. Comprehensive changes to the setting. Change to most or all key historic landscape elements, parcels or components, extreme visual effects; gross change of noise; fundamental changes to use or access, resulting in a total change to historic landscape character and loss of OUV. Major changes to area that affect the ICH associations or visual links and cultural appreciation.
Moderate Change	Changes to many key historic building elements, such that the resource is significantly modified. Changes to setting of an historic building, such that it is significantly modified; change to many key historic landscape elements, visual changes to many key aspects of the historic landscape, noticeable differences in noise or sound quality; considerable changes to use or access; resulting in moderate changes to historic landscape character. Considerable changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation.
Minor Change	Change to key historic building elements, such as the asset is slightly different. Changes to setting of an historic building, such that it is noticeably changed; change to few key historic landscape elements, parcels or components; slight visual changes to few key aspects of historic landscape; limited changes to noise levels or sound quality; slight changes to use or access, resulting in limited change to historic landscape character. Changes to area that affect the ICH activities or visual links and cultural appreciation.
Negligible Change	Slight changes to historic building elements or setting that hardly affect it. Very minor changes to key historic landscape elements, parcels or components, virtually unchanged visual effects, very slight changes in noise level or sound quality; very slight changes to use or access; resulting in a very small change to historic landscape character. Very minor changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation.
No Change	No change to fabric or setting, no change to elements, parcels or components, no visual or audible changes, no changes in amenity or community factors. No change to ICH

*Adapted from ICOMOS HIA Guidance, January 2011*

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT (EITHER ADVERSE OR BENEFICIAL)				
For WH properties Very High - attributes which convey OUV	Neutral	Slight	Moderate/ Large	Large/ Very Large	Very Large

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Definito l'iter metodologico, sono state identificate cinque aree sulle quali effettuare la valutazione di impatti:

- A. Drottningholm Palace;
- B. Drottningholm Palace Theatre;
- C. Chinese Pavilion;
- D. Gardens;
- E. Canton Street e Malmen office buildings.

Per ciascun bene sono stati chiariti gli indicatori chiave per procedere alla valutazione che sono i seguenti:

1. Edifici e industrie (Buildings and fabric);
2. Contesto e ambiente circostante (Setting and context) (Fig. 6).

**Fig. 6 – indicatori utilizzati per la valutazione degli impatti**

<b>Buildings and fabric</b>	form and design
	materials and substance
	use and function
	traditions, techniques and management systems
<b>Context and setting</b>	location and historic orientation
	intangible heritage
	spirit and feeling

*(Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention 2008)*

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Andiamo ad analizzare nello specifico come sono stati valutati gli impatti per ciascun indicatore.

#### **1. Palazzi e edifici (Buildings and Fabric):**

la realizzazione della strada di Ekerö, potrebbe ingenerare disturbi funzionali visivi e acustici sugli edifici e sui giardini circostanti, in particolare sul waterfront potrebbe essere compromessa la percezione del Palazzo Reale, in quanto emblema dell'area non può essere oscurata

Utilizzando i criteri della Guida ICOMOS, gli impatti generati dal progetto di sviluppo, sugli edifici storici, sono stati ritenuti trascurabili: **NEGLIGIBLE CHANGE -SLIGHT** (Fig.7).

#### **2. Contesto (Setting and context):**

Il palazzo Reale di Drottningholm, è dotato di un elevato valore immateriale. L' ampliamento del ponte di Drottningholm, potrà avere delle ripercussioni negative, sulle caratteristiche visive del sito dal waterfront.

In secondo luogo la ricostruzione della strada Ekerö, potrà generare impatti negativi, sulla percezione del Palazzo Reale.

Utilizzando i criteri della Guida ICOMOS, gli impatti saranno minori o trascurabili: **MINOR CHANGE - MODERATE/LARGE** (Fig. 7).

**Fig. 7 – indicatori utilizzati per la valutazione degli impatti**

<b>Negligible Change</b>	Slight changes to historic building elements or setting that hardly affect it. Very minor changes to key historic landscape elements, parcels or components, virtually unchanged visual effects, very slight changes in noise level or sound quality; very slight changes to use or access; resulting in a very small change to historic landscape character. Very minor changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation
<b>Minor Change</b>	Change to key historic building elements, such as the asset is slightly different. Changes to setting of an historic building, such that it is noticeably changed; change to few key historic landscape elements, parcels or components; slight visual changes to few key aspects of historic landscape; limited changes to noise levels or sound quality; slight changes to use or access, resulting in limited change to historic landscape character. Changes to area that affect the ICH activities or visual links and cultural appreciation.

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

Chiarite teoricamente le fasi e la funzionalità della metodologia, possiamo ora ad applicarla praticamente su alcuni beni oggetto di studio:

#### **A. DROTTNIGHOLM PALACE:**

STEP 1: Chiarire i criteri del bene patrimonio UNESCO;

STEP 2: Valutare la magnitudo dell’impatto, secondo i due indicatori identificati: “*Buildings and fabric*” e “*Setting and context*”.

##### **Buildings and Fabric:**

La realizzazione della Strada di Ekerò può causare degli impatti negativi, dovuti al rumore prodotto dal traffico, e alla perdita di percezione del Palazzo Reale. Tali effetti contemporaneamente, possono avere ripercussioni negative anche sul paesaggio circostante. Si evince che una strategie vincente, per ridurre questo impatto, è quella di monitorare continuamente la situazione del traffico. I risultato di tali impatti sarà: **NEGLIGIBLE CHANGE**.

##### **Settings and Context:**

Al palazzo Reale di Drottingholm, oggi si accede sia via mare che via terra. L’ampliamento del ponte non dovrà distruggere la veduta verso la Reggia, ne tantomeno incidere negativamente sulla conservazione di questi due ingressi. Gli accessi dovranno essere disegnati nel rispetto dei precedenti, mantenendo viva la percezione della Reggia.

I risultato di tali impatti sarà: **MINOR CHANGE**

Il significato complessivo dell'impatto sul Drottningholm Palace sarà:  
**NEGLIGIBLE TO MINOR = SLIGHT TO MODERATE** (Fig.8).

**Fig. 8 – Tabella riassuntiva impatti su Drottningholm Palace**

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	0	1	1	0	0
SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT					
World Heritage Properties VERY HIGH	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

## B. DROTTNINGHOLM PALACE THEATRE

**Fig. 9 – Drottningholm Palace Theatre**



Fonte: Katri Lisitzin, 2012

STEP 1: Chiarire i criteri del bene patrimonio UNESCO;

STEP 2: Valutare la magnitudo dell'impatto, secondo i due indicatori identificati: "Buildings and fabric" e "Setting and context".

### **Buildings and fabric:**

I lavori per le realizzazione della strada si Ekerö, potrebbero causare impatti negativi soprattutto dovuti al rumore, e al traffico. Per tale ragione sono stati identificati e catalogati come segue:

- Impatti dovuti al traffico e al rumore che possono generare forti vibrazioni e emissioni di CO<sub>2</sub>, che si ripercuoteranno sugli edifici e sul tessuto storico.
  - L' ampliamento e il restauro dell'accesso al Drottningholm Palace, avrà ricadute positive anche sul contesto, se attentamente progettato e realizzato.
- Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS: gli impatti su *Buildings and fabric* saranno: **NEGLIGIBLE CHANGE** (Fig.10).

#### Settings and Context:

La ricostruzione della strada di Ekerò, sarà in grado di generare impatti dovuti al rumore del traffico, e impatti visivi sull'edificio del Teatro, sui giardini e sul suo contesto.

Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS, gli impatti che si verificheranno su "settings and context" sono di natura: **NEGLIGIBLE CHANGE** (Fig.10).

**Fig. 10 – Tabella valutazione degli impatti su Drottningholm Palace Theatre**

<b>Negligible Change</b>	Slight changes to historic building elements or setting that hardly affect it. Very minor changes to key historic landscape elements, parcels or components, virtually unchanged visual effects, very slight changes in noise level or sound quality; very slight changes to use or access; resulting in a very small change to historic landscape character. Very minor changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation
--------------------------	---

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

Stabilita la natura degli impatti, in relazione ai due indicatori identificati a monte del lavoro, si procede ora alla valutazione complessiva del significato dell'impatto sul Teatro del Sito Reale, secondo la scala adottata dalla Guida ICOMOS, visibile in Figura 13. Il significato complessivo dell'impatto sul bene sarà **SLIGHT** (Fig.11).

**Fig. 11 – Tabella valutazione degli impatti su Drottningholm Palace Theatre**

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	0	2	0	0	0
SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT					
World Heritage Properties <b>VERY HIGH</b>	Neutral	<b>Slight</b>	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

Fonte: Katri Lisitzin, 2012



## C. CHINESE PAVILION

Fig. 12 – CHINESE PAVILION



Fonte: Katri Lisitzin, 2012

STEP 1: Chiarire i criteri del bene patrimonio UNESCO;

STEP 2: Valutare la magnitudo degli impatti, secondo i due indicatori identificati: “*Buildings and fabric*” e “*Setting and context*”.

### **Buildings and fabric:**

I lavori di realizzazione dello Stoccolm Bypass e della strada di Ekerò, possono generare impatti negativi dovuti al rumore e al traffico pesante. Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti, secondo la guida ICOMOS gli impatti che si verificheranno su “*Buildings and Fabric*” saranno: **NEGLIGIBLE CHANGE**

### **Settings and Context:**

Nella realizzazione della strada di Ekero è opportuno che non venga compromessa, per ragioni di fluidità del traffico, l'autenticità storica del “Chinese Pavillon”.

E' possibile che la realizzazione dello Stoccolma Bypass, abbia ricadute negative sul paesaggio circostante. Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS, gli impatti che si verificheranno su “*settings and context*” sono di natura: **MINOR CHANGE**. Stabilita la natura degli impatti, in relazione ai due indicatori identificati a monte del lavoro, si procede ora alla valutazione complessiva del significato dell'impatto sul Chinese Pavillon, secondo la scala adottata dalla Guida



ICOMOS, visibile in Figura 15. Il significato complessivo dell'impatto sul bene sarà di tipo **SLIGHT** (Fig.13)

**Fig. 13 – Tabella valutazione degli impatti su Chinese Pavilion**

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	0	1	1	0	0
SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT					
World Heritage Properties VERY HIGH	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

#### D. GIARDINI

**Fig. 14 – I giardini della Reggia**



Fonte: Katri Lisitzin, 2012

STEP 1: Chiarire i criteri del bene patrimonio UNESCO;

STEP 2: Valutare la magnitudo degli impatti, secondo i due indicatori identificati: “*Buildings and fabric*” e “*Setting and context*”.

**Buildings and fabric:**

L'ampliamento della strada di Ekerö (Fig. 15), migliorerà la percezione visiva dei giardini, e la manutenzione della vegetazione presente.

Il progetto prevede la riqualificazione delle aree verdi esistenti, per una migliore fruizione da parte dei turisti. Durante la realizzazione del progetto, si potrebbe verificare qualche impatto negativo dovuto alle vibrazioni cagionate dalla realizzazione della strada, e dal traffico pesante. Per tale ragione sarà molto importante attuare un' apposito piano di gestione e monitoraggio del traffico urbano.

**Fig. 15 – Ekerö Road**



*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS: gli impatti su “Buildings and fabric” saranno: **NEGLIGIBLE TO MINOR** (Fig. 16).

**Fig. 16 – Tabella valutazione degli impatti sull'area dei giardini**

<b>Negligible Change</b>	Slight changes to historic building elements or setting that hardly affect it. Very minor changes to key historic landscape elements, parcels or components, virtually unchanged visual effects, very slight changes in noise level or sound quality; very slight changes to use or access; resulting in a very small change to historic landscape character. Very minor changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation
<b>Minor Change</b>	Change to key historic building elements, such as the asset is slightly different. Changes to setting of an historic building, such that it is noticeably changed; change to few key historic landscape elements, parcels or components; slight visual changes to few key aspects of historic landscape; limited changes to noise levels or sound quality; slight changes to use or access, resulting in limited change to historic landscape character. Changes to area that affect the ICH activities or visual links and cultural appreciation.

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

**Settings and Context:**

L'ampliamento della strada Ekerö, anche in questo caso può avere impatti negativi dovuti al traffico urbano. La presenza di molte auto, nei pressi dei giardini reali, può danneggiare la percezione visiva degli stessi. Questa perdita di percezione, la si può avere sia dalla strada che da alcuni angoli degli stessi giardini.

Il paesaggio rurale dell'area è dotato di grande valore intrinseco, bisogna fare molta attenzione a non compromettere tale risorsa, mostrando molta sensibilità per la conservazione dello stesso.

Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS: l'autenticità e l'integrità del contesto dovranno essere: **MODERATE** (Fig. 17).

**Fig. 17 – Tabella valutazione degli impatti sull'area dei giardini**

Moderate Change	Changes to many key historic building elements, such that the resource is significantly modified. Changes to setting of an historic building, such that it is significantly modified; change to many key historic landscape elements, visual changes to many key aspects of the historic landscape, noticeable differences in noise or sound quality; considerable changes to use or access; resulting in moderate changes to historic landscape character. Considerable changes to area that affect the ICH activities or associations or visual links and cultural appreciation.
-----------------	--

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Stabilita la natura degli impatti, in relazione ai due indicatori identificati a monte del lavoro, si procede ora alla valutazione complessiva del significato dell'impatto sui giardini reali, secondo la scala adottata dalla Guida ICOMOS, visibile in Figura 19. Il significato complessivo dell'impatto sul bene sarà di tipo **SLIGHT** (Fig.18)

Fig. 18 – Tabella valutazione degli impatti sui Giardini

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	0	1	1	1	0
SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT					
World Heritage Properties VERY HIGH	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

#### E. CANTON STREET AND MAIMEN OFFICE BUILDINGS

STEP 1: Chiarire i criteri del bene patrimonio UNESCO;

STEP 2: Valutare la magnitudo degli impatti, secondo i due indicatori identificati: “*Buildings and fabric*” e “*Setting and context*”.

##### **Buildings and fabric:**

I lavori per la realizzazione della di strada di Ekerö, possono causare degli impatti visivi, acustici e ambientali, sugli edifici Malmen e la sulla Canton Street.

Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS: gli impatti che si ripercuoteranno su “Buildings and fabric” saranno di natura **MINOR**.

##### **Settings and Context:**

L'attuale strada di Ekerö ha dei problemi notevoli legati al traffico, che si ripercuotono sulla Canton Street e sugli edifici di Malmen.

Il nuovo allineamento della pista pedonale e ciclabile, i nuovi incroci, le nuove fermate degli autobus avranno degli impatti sul paesaggio storico urbano. Bisogna fare molta attenzioni alle alternative progettuali da proporre. Attualmente la connessione tra la Canton Street (Fig. 19) e la chiesa di Lovö è interrotta, per tale ragione questo collegamento dovrà essere ripristinato.

**Fig. 19 – Canton Street**



*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Utilizzando i criteri per la definizione della magnitudo degli impatti secondo la guida ICOMOS: gli impatti che si ripercuoteranno su **SETTINGS AND CONTEXT** saranno di natura: **MINOR** (Fig. 19).

Stabilita la natura degli impatti, in relazione ai due indicatori identificati a monte del lavoro, si procede ora alla valutazione complessiva del significato dell'impatto sulla Canton Street and Maimen Office Buildings, secondo la scala adottata dalla Guida ICOMOS, visibile in Figura 20. Il significato complessivo dell'impatto sul bene sarà di tipo **SLIGHT** (Fig.20).

**Fig. 20 – Tabella valutazione degli impatti sulla Canton Street and Maimen Office Buildings**

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
	0	0	2	0	0
SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT					
World Heritage Properties VERY HIGH	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Infine sono stati identificati gli obiettivi nella gestione del patrimonio UNESCO, e del suo monitoraggio nel tempo, attraverso l'elaborazione di una matrice riassuntiva, che mette in relazione gli obiettivi con i possibili impatti, che si potrebbero verificare sulle categorie dei beni nel tempo (Fig.21).

**Fig. 21- Obiettivi da perseguire per la gestione del Patrimonio Mondiale**

<b>Guideline</b>	<b>Issue</b>	<b>Scale and severity of change</b>
<b>2</b> Borders and buffer zone shall be monitored in order to ensure that the universal values of the area are properly protected	<ul style="list-style-type: none"> <li>- permanent impact on historic landscape structure in the buffer zone, possible cumulative impacts on land-use continuity</li> <li>- direct visual and noise impacts on WH property</li> <li>- impacts on perception of approach and cultural appreciation of WH property</li> </ul>	<b>Minor change</b>
<b>3</b> All main actors at the WH site shall make a risk assessment and maintain suitable guidelines for responding to these risks	<ul style="list-style-type: none"> <li>- road access</li> </ul>	<b>Moderate change</b>
<b>4</b> The unique unity that exists in both exteriors and interiors at the World Heritage site should be covered by a unified view on maintenance and restoration, which facilitates management and care in the long term and in the day-to-day work	<ul style="list-style-type: none"> <li>- environmental impacts due to traffic</li> </ul>	<b>No change</b>
<b>5</b> Care, preservation and restoration of the gardens and parks at the World Heritage site should be governed by a unified view to facilitate the management and care in the long term as well as in day-to-day work	<ul style="list-style-type: none"> <li>- environmental impacts due to traffic</li> <li>- visual and functional impacts due to road construction and traffic</li> <li>- future restoration of parks and rehabilitation of their integrity</li> </ul>	<b>Moderate change</b>
<b>7</b> Cultural tourism and visitor operations at the World Heritage site shall be used to emphasize the development of good finances, provided this does not have any negative effects on the integrity and universal values of the World Heritage site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visitor access and management</li> <li>- cultural tourism development including the royal domain and cultural landscape of Lovö as a cultural resource</li> </ul>	<b>Moderate change</b>
<b>8</b> Accessibility to and within the World Heritage site should be improved	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visitor access , adapted parking facilities</li> <li>- cultural appreciation of historic approach by land and sea</li> </ul>	<b>Moderate change</b>
<b>9</b> Facilities and information for visitors to the World Heritage site shall be developed at all levels to meet their expectations and to enhance the experience and understanding of the universal value and status of Drottningholm as a World Heritage site	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cultural appreciation of historic approach by land and sea</li> <li>- development of cultural tourism in the whole Royal Domain and in the cultural landscape of Lovö</li> </ul>	<b>Moderate change</b>
<b>10</b> All efforts shall be made to improve understanding of how the World Heritage concept was created, developed and now used. The educational activities should be developed and be based on the principles of life-long learning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- legibility of the historic environment</li> <li>- understanding of the cultural context of the whole Royal Domain</li> <li>- future scientific research</li> <li>- educational activities</li> <li>- understanding of World Heritage concepts of continuity and use</li> </ul>	<b>Moderate change</b>

Fonte: Katri Lisitzin, 2012

Infine è stata elaborata una tabella finale, che riassume tutti gli impatti che si potrebbero verificare, in seguito alle azioni di progetto, sui cinque ambiti analizzati, visibili nell'immagine che segue (Fig. 22).

**Fig. 22- Valutazione complessiva dei risultati degli impatti sui cinque ambiti analizzati**

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE AND SEVERITY OF CHANGE/IMPACTS				
	No change	Negligible Change	Minor Change	Moderate Change	Major Change
Key attributes	0	2	3	1	0
	SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT (ADVERSE OR BENEFICIAL)				
World Heritage Properties VERY HIGH	Neutral	Slight	Moderate/Large	Large/ Very Large	Very Large

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Dall'analisi dei risultati della valutazione complessiva degli impatti, si evince che le azioni di progetto che graveranno in maniera negativa sul patrimonio UNESCO, sono dovuti dall'inquinamento del traffico urbano e extraurbano. Questo ha portato all'elaborazione di opportune azioni di mitigazione, che seguono obiettivi ben specifici, riassunti nella tabella in figura 23 (Fig.23).



**Fig. 23- Obiettivi per la mitigazione degli impatti negativi**

Impact / issue	Issues to be considered
<b>Traffic through WH property</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Development of detailed proposals for reducing through traffic including tunnel alternative</li> <li>- Enforcement of decisions regarding conditions for traffic regulation through WH property before construction</li> </ul>
<b>Widening of the Ekerö road</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailed proposals for the road adjustment and the bicycle/pedestrian lane in its entire length to allow for a comprehensive impact assessment</li> <li>- Adaptive design solutions without disruptive elements like over- or underpasses ( Edeby, Canton Street, Malmen)</li> <li>- Enhancement of a coherent experience of the World Heritage character (including ways of approaching the site, traffic behavior with consistent low speed limit)</li> <li>- Proposals for the rehabilitation of the historic character by tree avenues (Hemmet - Canton and Lovö church avenue) and road surface adjustments (Hemmet, Malmen)</li> <li>- Detailed proposals for the Drottningholm bridge taking into consideration its landscape context</li> <li>- Consideration of reversibility of measures in case of traffic reduction</li> </ul>
<b>Environmental impacts ( noise, vibrations)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detailed vulnerability and impact studies on environment and buildings</li> <li>- Establishment of monitoring mechanism</li> </ul>
<b>Impacts of the Stockholm Bypass junctions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formal evaluation by ICOMOS and adoption by World Heritage Committee of the buffer zone regulations to give guidance to all conservation and development decisions</li> <li>- Finalization of the cultural / natural reserve designation of Lovö Kärsö with special attention to the World Heritage OUV</li> <li>- Development of detailed design solutions for the road design and technical arrangements to allow for an impact assessment</li> <li>- Secure continuity of use and environmental protection during construction works</li> </ul>

*Fonte: Katri Lisitzin, 2012*

Lo studio di “Heritage Impact Assessment”, fatto per la città di Stoccolma, ha orientato i progetti di costruzione e riqualificazione di due importanti arterie della città, verso nuovi obiettivi, ossia quelli di dedicare maggiore attenzione a tutti gli impatti negativi generati dal traffico urbano e extraurbano. Inoltre una particolare sensibilità dovrà essere data alla tutela del paesaggio e del contesto, in cui i due nuovi progetti saranno inseriti.



In conclusione la buona pratica di Stoccolma, può essere considerata come ottimo esempio di valutazione di alternative di progetto, da proporre per la riqualificazione e la costruzione di nuove aree all'interno di una città, legata imprescindibilmente al patrimonio UNESCO.

### **3.4 La buona pratica di Londra Patrimonio Mondiale dell' Umanita' – 2012**

Nel 2012 è stato pubblicato dal Governo Inglese un documento molto importante “National Planning Policy Framework” (NPPF), utile per la gestione dei grandi progetti di riqualificazione, che interessano le aree molto prossime al patrimonio UNESCO. E' uno strumento che ci consente di effettuare un'attenta ricognizione del patrimonio storico inglese, e di valutare al meglio gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione (London's World Heritage Sites, 2012).

L'obiettivo di questo lavoro è quello di portare avanti un'attenta ricognizione del patrimonio storico per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni dotati di OUV, secondo le linee guida della Guida ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*”.

In passato sono stati elaborati diversi piani di gestione per i beni UNESCO, da tutelare, tra cui ne ricordiamo alcuni molto importanti:

1. *London's World Heritage Sites - Guidance on settings*
2. *International Planning Context* – in questo documento nel 1972 fu chiarita la definizione di “Outstanding Universal Value”, elaborata attraverso l'analisi dei criteri, utili per l'iscrizione dei beni alle liste del Patrimonio Mondiale.
3. *National Planning Context* - Il Governo inglese nel 2009 elabora questo nuovo documento, per garantire un'opportuna conservazione e gestione del patrimonio UNESCO inglese. Tale documento incita i governi locali a integrare queste raccomandazioni, in tutti i piani di gestione, per una conservazione e un uso sostenibile delle risorse. Il patrimonio va conservato opportunamente, perché migliora la qualità della vita degli abitanti di ogni città. Questo documento fu successivamente rielaborato, e prese il nome di “Planning Policy Statement” (PPS5), accompagnato da una guida pratica, che fornisce ulteriori linee guida per la gestione e la conservazione del patrimonio storico.
4. *The Setting of Heritage Assets* – nel 2011 viene elaborato dal Governo inglese, un ulteriore documento, inteso come una guida pratica, per tutelare e gestire non solo i beni UNESCO, ma anche il contesto (Buffer Zone) in cui essi sono inseriti.
5. *Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties* (HIA);
6. *Environmental Impact Assessment* (EIA).
7. *London View Management Framework SPG* (LVMF SPG 2012) - Quest'ultimo documento del 2012, rappresenta una guida molto utile per la

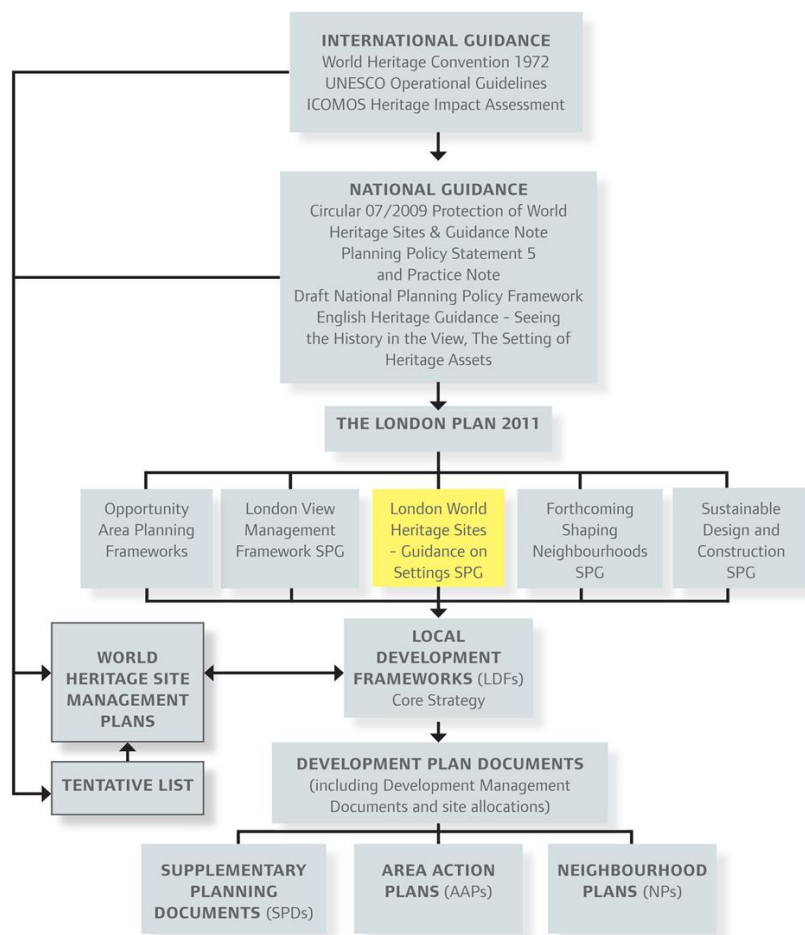
gestione dei progetti di riqualificazione. Per la prima volta viene fatta un'attenta ricognizione del patrimonio inglese (la Torre di Londra, il palazzo di Westminster, piazza del Parlamento, Westminster Abbey, la chiesa di Margaret, Fig. 1);

8. *Green Infrastructure and open Environments* (SPG) – E' un documento utile per la gestione delle infrastrutture, con l'obiettivo di promuovere strategie "Green", per la riqualificazione delle strade e degli spazi degradati, prossimi alle infrastrutture. Queste azioni sono volte a migliorare il "senso del luogo", valorizzando il paesaggio, la biodiversità, e i beni culturali stessi;

9. *World Heritage Site Management Plans* - Questo piano è nato con il presupposto che ogni sito UNESCO, ha la necessità assoluta di beneficiare di un Piano di Gestione adeguato, elaborato con la partecipazione di diversi stakeholders.

Nell'immagine che segue, possiamo comprendere l'evoluzione temporale dei diversi piani elaborati dal Governo Inglese (Fig. 1) (London's World Heritage Sites, 2012).

**Fig. 1 – Evoluzione storica dei Piani di gestione inglese**



Fonte: London's World Heritage Sites -Guidance on Settings

I beni dotati di “*Outstanding Universal Value*” della città di Londra, sono stati così identificati e catalogati:

1. Torre di Londra;
2. Marina Mercantile di Greenwich;
3. Palazzo Westminster;
4. La chiesa di Westminster;
5. Chiesa di S. Margaret;

6. Royal Botanic Gardens;
7. Darwin's Landscape Laboratory;
8. Parlamento inglese.

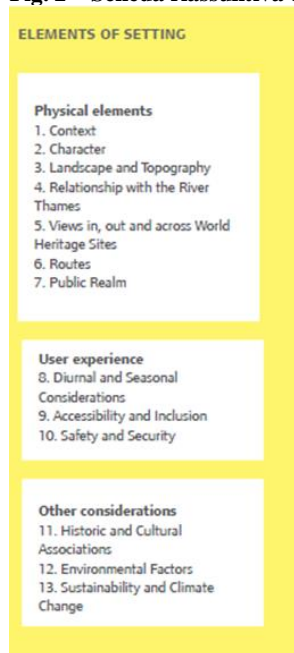
Nel tempo si è capito che tali beni così come posti in relazione offrono un paesaggio suggestivo, che contribuisce ad incrementare il loro valore (London's World Heritage Sites, 2012).

Per ciascun bene sono state elaborate delle schede riassuntive, in modo da avere sotto mano, in qualsiasi momento tutte le caratteristiche, i valori, gli attributi, i criteri dell'iscrizione, lo stato di conservazione.

La stessa operazione di catalogazione è stata fatta anche per la "Buffer Zone" del sito UNESCO, individuando una serie di criteri utili per l'individuazione delle caratteristiche del contesto. Tali criteri sono stati così raggruppati (Fig. 2):

1. Contesto in cui sono inseriti i beni;
2. Caratteristiche fisiche del contesto;
3. Paesaggio e topografia;
4. Relazioni con il fiume Tamigi;
5. Vedute paesaggistiche suggestive;
6. Spazi pubblici;
7. Accessibilità e inclusione;
8. Sicurezza dei quartieri;
9. Presenza di associazioni storiche e culturali;
10. Sostenibilità e cambiamenti climatici.

**Fig. 2 – Scheda riassuntiva caratteristiche Palazzo di Westminster**



Fonte: London's World Heritage Sites -Guidance on Settings

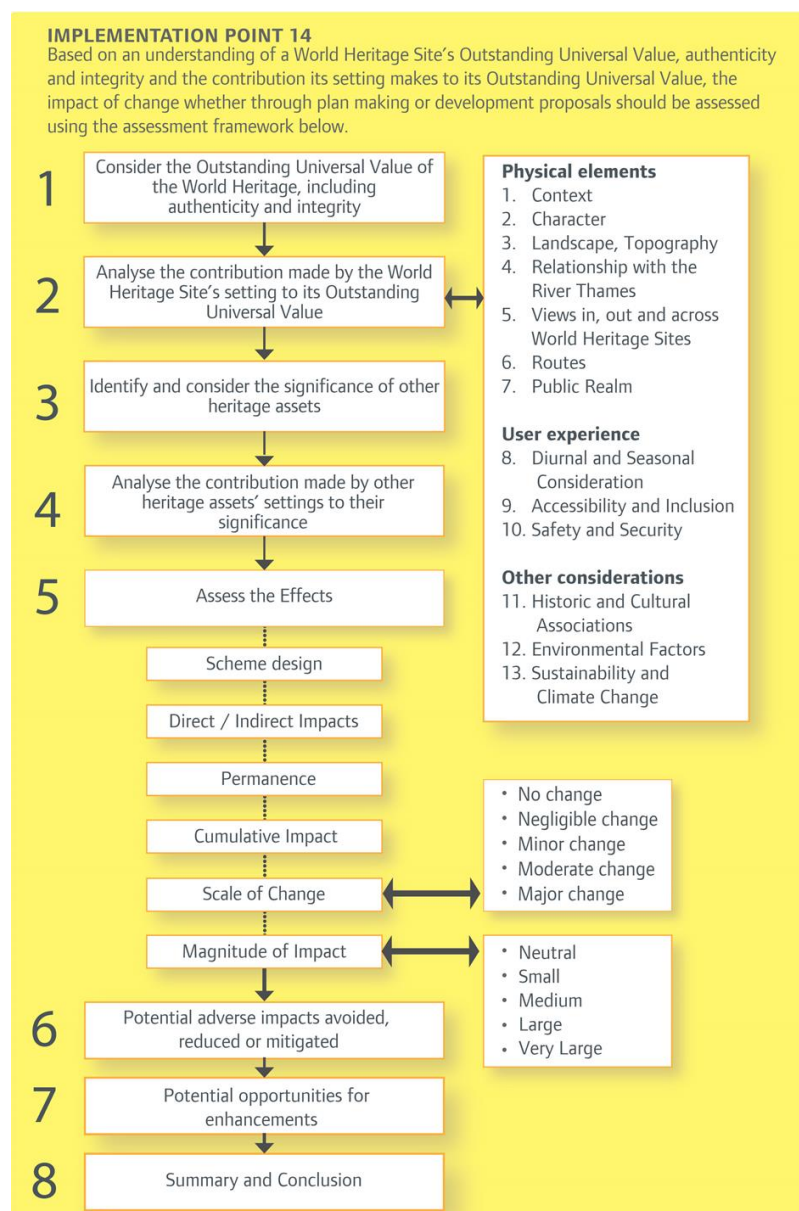
Tutto questo lavoro è nato con l'obiettivo di gestire al meglio i progetti di riqualificazione, proposti per la città di Londra, che inevitabilmente avranno delle ricadute sui beni UNESCO.

Successivamente è stata interpretata la Guida *“Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties”* dell'ICOMOS del 2011, per la stesura di un nuovo documento *“English Heritage – Guidance on Setting – Seeing the History in the View”*, capace di valutare gli impatti dei grandi progetti sui beni dotati di OUV.

Si è arrivati alla conclusione che qualsiasi piano urbanistico inglese, deve essere preceduto obbligatoriamente da una *“Heritage Impact Assessment”*, per valutare gli impatti dei grandi progetti, e le relative ricadute economiche degli stessi.

Nell'immagine che segue, ci rendiamo conto come la Guida ICOMOS del 2011, è stata interpretata e adattata alle esigenze del governo inglese (Fig. 3).

**Fig. 3 – Heritage Impact Assessment**



Fonte: London's World Heritage Sites -Guidance on Settings

Nello specifico, per effettuare una corretta “Heritage Impact Assessment”, sono stati identificati i seguenti step:

**STEP 1:** Considerare i beni dotati di OUV, come testimonianza storica da conservare e gestire opportunamente, verificandone le caratteristiche di “integrità e autenticità”, attraverso i seguenti passaggi:

- a. Condurre un’approfondita analisi del sito, in relazione alle proposte di sviluppo, verificando i criteri di “autenticità e integrità”;
- b. Scegliere professionisti capaci di riconoscere i beni dotati di OUV, determinando nuovamente gli attributi e i valori di ciascun bene;
- c. Identificare la relazione dei beni con il contesto;

**STEP 2:** Promuovere la partecipazione di stakeholders esperti, per effettuare una corretta HIA, capaci di identificare le caratteristiche positive e negative dei beni dotati di OUV.

**STEP 3:** Identificare e comprendere il significato dei beni culturali, attraverso:

- a. Un’opportuna ricognizione del patrimonio;
- b. Una catalogazione del patrimonio, per identificare le condizioni in cui versa, le relazioni con il contesto, e la sua predisposizione al cambiamento;

**STEP 4:** Effettuare un’analisi dei piani di gestione in atto.

**STEP 5:** Identificare altri beni, non inseriti nelle Liste Mondiali del Patrimonio, come risorse che possono accrescere l’importanza del sito:

- a. Capire qual è l’effettivo valore di questi beni, e come potenziano il valore dell’area;
- b. Identificare gli attributi di tali beni.

**STEP 6:** Valutare gli impatti dei progetti di sviluppo sui beni dotati di OUV:

- a. Gli impatti che si possono verificare, possono essere sia positivi che negativi, o addirittura neutri, ma tutti hanno bisogno di essere valutati, nel modo più oggettivo possibile, per garantire una corretta conservazione del sito;

- b. Gli impatti possono essere di natura diversa: diretti, indiretti, cumulativi, temporanei, permanenti, visuali, fisici, sociali, culturali ed economici.

Sono stati identificati una serie di impatti da valutare quando ci si trova di fronte a grandi progetti di riqualificazione: impatti sul design urbano, impatti diretti e indiretti, impatti che possono incidere sulla stabilità e del sito, impatti cumulativi. Nello specifico andiamo ad analizzarli singolarmente.

**Impatti sul design urbano:** le proposte di sviluppo devono prevedere i possibili impatti che si possono verificare sul “World Heritage Sites”. Durante la fase di progettazione sarà necessario esaminare i seguenti elementi:

10. Localizzazione degli interventi;
11. Studio dei profili degli edifici;



12. Studio delle dimensioni, dell'orientamento e della forma degli edifici;
13. Materiali con cui sono costruiti gli edifici;
14. Analisi dei dettagli architettonici;
15. Microclima del luogo;
16. Mobilità per raggiungere il sito;
17. Identificare le “vedute chiave” (Key Views), del paesaggio circostante.

**Impatti diretti e indiretti:** gli impatti diretti e indiretti sono una conseguenza diretta delle azioni di sviluppo. Derivano dalla perdita fisica di alcuni attributi dei beni dotati di OUV.

Gli impatti diretti possono avere conseguenze immediate sul contesto, oppure si possono verificare nel tempo.

Gli impatti indiretti si verificano come conseguenza secondaria, derivante dalle azioni di sviluppo. Generalmente derivano dalla realizzazione di infrastrutture, dalla messa in sicurezza degli edifici più importanti (Westminster Palace, Westminster Abbey).

**Impatti sulla stabilità del sito:** la durata delle proposte di sviluppo, in termini di realizzazione del progetto, può generare impatti temporanei, che in un secondo momento possono diventare permanenti, come è accaduto per l'illuminazione della *Tower Bridge* durante le Olimpiadi, e per l'uso del *Greenwich Park* per la Maratona di Londra.

**Impatti cumulativi:** si riferiscono al risultato dei cambiamenti, che si generano nel tempo. Questi impatti possono essere valutati in relazione alle nuove proposte di sviluppo.

**STEP 7:** Analizzati tutti i tipi di impatti, si passa alla verifica della “**severità del cambiamento**”. Molto spesso i progetti di sviluppo possono essere di notevole calibro, e influire sulla perdita di valori del Sito UNESCO. La scala del cambiamento può essere misurata attraverso la valutazione degli impatti diretti e indiretti, temporanei, permanenti e cumulativi. Tale scala è elaborata in relazione al significato/valore del bene, e può essere così riassunta: No Change-Modeste Change, Negligible Change, Major Change, Minor Change. La scala che è stata scelta per valutare l'entità del cambiamento è proprio quella a cinque punti, promossa dall' ICOMOS, visibile in Fig. 4.

**Fig. 4 – Scala di valutazione della severità del cambiamento**

Value of Heritage Asset	Scale of Change				
	NO CHANGE	NEGLIGIBLE CHANGE	MINOR CHANGE	MODERATE CHANGE	MAJOR CHANGE
VERY HIGH (OUV of World Heritage Sites)	Neutral	Small	Medium/Large	Large/Very Large	Very Large
HIGH	Neutral	Small	Medium/Small	Medium/Large	Large/Very Large
MEDIUM	Neutral	Neutral/Small	Small	Medium	Medium/Large
LOW	Neutral	Neutral/Small	Neutral/Small	Small	Medium/Small
NEGLIGIBLE	Neutral	Neutral	Neutral/Small	Neutral/Small	Small

*Fonte: London's World Heritage Sites -Guidance on Settings*

**STEP 8:** Per valutare la **magnitudo dell'impatto**, si prendono in considerazione le ripercussioni delle azioni di sviluppo sui beni dotati di OUV, a cui precedentemente abbiamo attribuito un valore: Very Hight, Hight, Medium, Minor, secondo l'appendice 4 della Guida ICOMOS (Fig. 5).

**Fig. 5 – scala di valutazione, per attribuire il giusto valore al bene**

Grading	Archaeology	Built heritage or Historic Urban Landscape attributes	Historic landscape	Intangible Cultural Heritage or associations
Very high	<p>Sites of acknowledged international importance inscribed as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Assets that can contribute significantly to acknowledged international research objectives.</p>	<p>Sites or structures of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Other buildings or urban landscapes of recognised international importance.</p>	<p>Landscapes of acknowledged international importance inscribed as WH property.</p> <p>Individual attributes that convey OUV of the WH property.</p> <p>Historic landscapes of international value, whether designated or not.</p> <p>Extremely well preserved historic landscapes with exceptional coherence, time, depth, or other critical factors.</p>	<p>Areas associated with intangible cultural heritage activities as evidenced by the national register.</p> <p>Associations with particular innovations, technical or scientific developments or movements of global significance.</p> <p>Associations with particular individuals of global importance</p>
High	<p>Nationally designated Archaeological Monuments protected by the State Party's laws. (e.g Schedule Monuments).</p> <p>Undesignated sites of the quality and importance to be designated.</p> <p>Assets that can contribute significantly to acknowledged national research objectives.</p>	<p>Nationally designated structures with standing remains.</p> <p>Other buildings that can be shown to have exceptional qualities in their fabric or historical associations not adequately reflected in the listing grade.</p> <p>Conservation Areas containing very important buildings and spaces.</p> <p>Undesignated structures of clear national importance.</p>	<p>Nationally designated historic landscape of outstanding interest.</p> <p>Undesignated landscapes of outstanding interest.</p> <p>Undesignated landscapes of high quality and importance, and of demonstrable national value.</p> <p>Well preserved historic landscapes, exhibiting considerable coherence, time-depth or other critical factors.</p>	<p>Nationally designated areas or activities associated with globally important intangible cultural heritage activities.</p> <p>Associations with particular innovations, technical or scientific developments or movements of national significance</p> <p>Associations with particular individuals of national importance.</p>

Grading	Archaeology	Built heritage or Historic Urban Landscape attributes	Historic landscape	Intangible Cultural Heritage or associations
Medium	Designated or undesignated assets that can contribute significantly to regional research objectives.	Designated buildings. Historic (unlisted) buildings that can be shown to have exceptional qualities or historical associations.  Conservation Areas containing buildings that contribute significantly to its historic character.  Historic townscapes or built-up areas with important historic integrity in their buildings, or built settings.	Designated special historic landscapes.  Undesignated historic landscapes that would justify special historic landscape designation.  Landscapes of regional value.  Averagely well preserved historic landscapes with reasonable coherence, time depth or other critical factors.	Areas associated with intangible cultural heritage activities as evidenced by local registers.  Associations with particular innovations or developments of regional or local significance.  Associations with particular individuals of regional importance
Low	Designated or undesignated assets of local importance.  Assets compromised by poor preservation and/or poor survival of contextual associations.  Assets of limited value, but with potential to contribute to local research objectives.	Historic (unlisted) buildings of modest quality in their fabric or historical associations.  Historic townscape or built-up areas of limited historic integrity in their buildings, or built settings.	Robust undesignated historic landscapes.  Historic landscapes with importance to local interest groups.  Historic landscapes whose value is limited by poor preservation and/or poor survival of contextual associations.	Intangible cultural heritage activities of local significance  Associations with particular individuals of local importance  Poor survival of physical areas in which activities occur or are associated.

Grading	Archaeology	Built heritage or Historic Urban Landscape attributes	Historic landscape	Intangible Cultural Heritage or associations
Negligible	Assets with little or no surviving archaeological interest.	Buildings or urban landscapes of no architectural or historical merit; buildings of an intrusive character.	Landscapes little or no significant historical interest.	Few associations or intangible cultural heritage vestiges surviving
Unknown potential	The importance of the asset has not been ascertained.	Buildings with some hidden (i.e. inaccessible) potential for historic significance.	n/a	Little is known or recorded about intangible cultural heritage of the area

*Fonte: London's World Heritage Sites -Guidance on Settings*

**STEP 9:** In quest'ultima fase vengono proposte delle opportune azioni di mitigazione, da proporre nel caso in cui si verificano degli impatti negativi e neutri, sui beni dotati di OUV.

La partecipazione di diversi stakeholders, durante la fase di valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione, è di fondamentale importanza, promossa fortemente anche dal governo inglese, così come raccomandato dall' UNESCO nel testo del 2011.

### **3.5 La buona pratica della città di Hedon Heaven - 2014**

La città di Hedon in Inghilterra, è situata nei pressi del fiume Humber, caratteristica per la presenza del porto storico.

Negli ultimi anni, quest'area "sensibile della città", è interessata da un grande progetto per l'ampliamento del porto e delle aree a esso prospicienti, 240 ettari da riqualificare a ridosso del fiume (Calder A. *et all*, 2014).

Analizzate le dimensioni del progetto (Holderness district wide local plan), il governo locale ha ritenuto necessario portare avanti una "Heritage Impact Assessment", per capire come questo grande intervento può avere delle ripercussioni sul vicinissimo centro storico, e sul paesaggio circostante.

L'area interessata dal progetto è prevalentemente un suolo agricolo, caratterizzato da terreni argillosi e calcarei, soprattutto lungo le rive del fiume. Sostanzialmente la valutazione degli impatti, è stata fatta su ipotesi di progetti di ampliamento del porto di Hull, per verificarne la loro fattibilità.

I progetti proposti, sono stati elaborati con l'obiettivo di risolvere due grandi problemi:

- Le frequenti alluvioni del periodo invernale, che distruggono gli argini del fiume;
- Potenziare le attività legate al trasporto marino.

Sono stati identificati una serie di obiettivi, a monte del lavoro di Heritage Impact Assessment:

1. Identificare il patrimonio presente nella zona di espansione, stabilendone valori e attributi;
2. Valutare gli impatti del progetto sulle aree di sviluppo, rinominate HAV1/HAV2;
3. Analizzare gli impatti del progetto, e proporre azioni di mitigazione;
4. Valutare gli impatti del progetto sul patrimonio storico;
5. Identificare una "buffer zone" per circoscrivere l'area oggetto di studio.

A monte di tutto questo lavoro, sono stati analizzati gli strumenti urbanistici in vigore per l'area HAV1/HAV 2, che prevedono un' opportuna regolamentazione per la gestione delle aree archeologiche e degli edifici storici, secondo le linee guida del documento "Ancient Monument and Archeological Act del 1979", dove sono identificati i criteri per l'iscrizione dei beni alle liste del Patrimonio Mondiale dell'Umanità (Calder A. *et all*, 2014)..

E' importante precisare che i monumenti, i parchi e i giardini, dell' area oggetto di studio, non sono tutti inseriti nelle Liste del Patrimonio Mondiale, non vuol dire che non siano dotati di valori storico culturali di grande importanza.

La loro conservazione è necessaria, affinché le generazioni future possano conoscere, e tramandare nel tempo, tali valori.  
Sono state utilizzate le tabelle della Guida ICOMOS del 2011, secondo la rielaborazione fatta nel documento “*The Setting of Heritage Assest*”, analizzato nel paragrafo precedente, per procedere a un’attenta ricognizione del patrimonio storico urbano (Fig. 1).

**Fig. 1 Fattori determinanti per identificare i valori dei beni**

Importance/ Significance	Criteria
High	Assets identified in national policy as being of the highest level of significance notably: Scheduled Monuments, Grade I and Grade II* Listed Buildings, Grade I and Grade II* Registered Parks and Gardens, Registered battlefields, and remains of inscribed international significance, such as World Heritage Sites. Non-designated heritage assets of archaeological interest that are demonstrably of equivalent significance to scheduled monuments
Moderate	Grade II listed Buildings. Conservation Areas. Grade II Registered Parks. Sites of high archaeological resource value as identified through consultation with local authority archaeologist. Historic Townscapes with historic integrity in that the assets that constitute their make-up are clearly legible.
Low	Non-designated buildings, monuments, sites or landscapes that can be shown to have important qualities in their fabric or historical association. Locally important historic or archaeological sites, sites with a local value for education or cultural appreciation and of medium archaeological resource rating. Parks and gardens of local interest.
Negligible	Assets whose values are compromised by poor preservation or survival or of contextual associations to justify inclusion into a higher grade. The Site of a findspot removed from its place and with no surviving contextual associations.

Fonte: Hedon Haven Evidence Base Cultural Heritage Impact Assessment

Sono stati identificati cinque step da seguire:

1. Ricognizione del patrimonio storico urbano;
2. Identificazione dei valori e gli attributi del bene;
3. Valutazione del degrado del contesto, che può incidere sulla perdita di OUV dei beni culturali;
4. Valutazione degli impatti dei progetti di sviluppo;

5. Valutazione delle alternative di progetto per ridurre gli impatti negativi;
6. Valutazione delle modalità di documentazione e monitoraggio delle scelte di piano.

Ci sono diversi fattori da considerare, quando portiamo avanti una Heritage Impact Assessment come: la topografia del territorio, l'uso del suolo, il valore del paesaggio, il senso del luogo, la presenza di edifici storici, e di archeologia industriale (Calder A. *et all*, 2014). .

A tal proposito per valutare la magnitudo degli impatti, su tale risorsa, sono state prese come riferimento le tabelle dell'Appendice 4 della Guida London's World Heritage Sites - Guidance on Settings (Fig. 2).

**Fig. 2 scala di valutazione per definire la magnitudo degli impatti**

Magnitude of Impact	Description of Impact
High	The significance of the asset is totally altered or destroyed. Comprehensive change to setting affecting significance, resulting in changes in our ability to understand and appreciate the resource and its historical context and setting.
Medium	The significance of the asset is affected. Changes such that the setting of the asset is noticeably different, affecting significance resulting in changes in our ability to understand and appreciate the resource and its historical context and setting.
Low	The significance of the asset is slightly affected. Changes to the setting that have a slight impact on significance, resulting in changes in our ability to understand and appreciate the resource and its historical context and setting.
Minimal	Changes to the asset that hardly affect significance. Changes to the setting of an asset that have little effect on significance and no real change in our ability to understand and appreciate the resource and its historical context and setting.
No change	The development does not affect the significance of the asset. Changes to the setting do not affect the significance of the asset or our appreciation of it.

Significance of Asset	Magnitude of Impact				
	High	Medium	Low	Minimal	No Change
High	Major	Major	Moderate	Minor	Neutral
Moderate	Major	Moderate	Minor	Minor	Neutral
Low	Moderate	Minor	Minor	Minor	Neutral
Negligible	Minor	Minor	Minor	Minor	Neutral



Residual Effect	Definition
Major Adverse	Negative residual effect that would be an important consideration at a national level.
Moderate Adverse	Negative residual effect that would be an important consideration at a regional or county level.
Minor Adverse	Negative residual effect that would be a relevant consideration in a local context.
Neutral	Residual effect that is nil, imperceptible or not relevant in a local context.
Minor Beneficial	Positive residual effect that would be a relevant consideration in a local context.
Moderate Beneficial	Positive residual effect that would be an important consideration at a regional or county level.

*Fonte: Annie Calder, 2014*

Procediamo ora all'analisi dei diversi step di questo lavoro.

**STEP 1:** un percorso questo che procede ad un'attenta ricognizione storica del patrimonio utilizzando come supporto un'indagine fotografica, per identificare il valore delle "Key View", (vedute chiave) generate dal patrimonio stesso, immerso in un'atmosfera medievale molto suggestiva. E' stata elaborata una mappa cartografica, dando specifici codici ai monumenti, sparsi in un paesaggio denso di vegetazione e fattorie (Fig. 3).

**Fig. 3** Fattori per misurare il significato degli effetti



*Fonte: Annie Calder, 2014*

La bellezza di questo paesaggio, è percepita da ogni angolo della città, e ciò grazie ad un forte rapporto tra centro storico e natura. Nello specifico sono state individuate 16 aree interessate dal grande progetto:

1. Burstwick Castle (1003467);
2. Hedon Medieval Town (1003779);
3. Moated site of North Park Farm (1008047);
4. Paull Home moated site and tower (1007875);
5. Swan Hill Motte (1007849);
6. Hull Docks (1020022);
7. Pull Point Battery (1020425);
8. Ravenspurn cross (101513);
9. Hedon Conservation Area;
10. Hedon Haven Conservation Area;
11. Paull Conservation Area;
12. Preston Conservation Area;
13. Wyton Conservation Area;
14. Marflett Conservation Area;
15. Broadway Conservation Area;
16. Holderness Road Conservation Area;

Il centro storico della città di Hedon è caratterizzato dalla presenza di edifici storici medievali, che conferiscono alle strade del paese un'atmosfera molto suggestiva.

“Paull Conservation Area” è caratterizzata da una zona industriale dotata di un villaggio, in cui vengono ospitati gli operai delle fabbriche.

“Wyton Conservation Area”, rappresenta il villaggio agricolo di Hedon, ricco di fattorie e abitazioni sparse per la campagna, dotate di aree verdi molto vaste, ricche di vegetazione di ogni tipo.

In un secondo momento, sono stati identificati e catalogati 145 edifici storici, da sottoporre a “Heritage Impact Assessment”, incluse le fattorie, gli edifici di archeologia industriale del sito, e gli edifici lungo il fiume Paull. Vista la moltitudine delle aree da sottoporre a valutazione, è stata fatta una tabella riassuntiva per identificare gli edifici storici, opportunamente numerati e datati (Fig. 4).

**Fig. 4** tabella riassuntiva edifici storici, divisi per epoca storica

Asset ID	Asset Type	Period	Description
MHU18467	Findspot	Lower Palaeolithic to Modern	Fieldwalking finds, south of Hedon Haven, 1991
MHU7260	Findspot	Neolithic	Polished stone axe
MHU2672	Leper hospital, almshouse, moat	Roman to Medieval	St Mary Magdalene's leper hospital & moat, west of Newton Garth
MHU211	Bridge	Medieval	Site of St Michael's Bridge
MHU4715	Mint	Medieval	Site of Norman mint

Fonte: Annie Calder, 2014

**STEP 2:** Conclusa la fase di ricognizione del patrimonio, sono state elaborate delle tabelle, che chiariscono i valori e gli attributi dei beni, secondo i criteri della Guida ICOMOS del 2011, Appendice 2A. Per ciascun bene è stata identificata la sua collocazione nel piano urbanistico, in modo da capire come intervenire secondo la norma (Fig. 5).

**Fig. 5** Valutazione del significato di ciascun bene

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	Components of the asset's setting that contribute to its significance	Contribution of parts of the Site to the Significance of the Asset
1003779 Hedon Medieval town	Scheduled Monument	High	<p><b>Historic interest:</b> Hedon is one of only three medieval boroughs to have defensive circuits in East Yorkshire and the defences are a key factor in the scheduling of the town.</p> <p><b>Historic interest:</b> Hedon was once a port and connected to the River Humber by Hedon Haven which was navigable during the medieval period. Its history as a port is directly linked to its rapid (and planned) development during the medieval period and buried medieval features including silted-up wharfs, harbours and watercourses, are a key factor in the scheduling of the town.</p> <p><b>Archaeological interest:</b> Hedon contains exceptionally well-preserved archaeological sequences of medieval deposits which contain palaeoenvironmental data of national significance.</p>	<p><b>Archaeological remains:</b> The immediate setting of the scheduled town is defined by the extent of its defensive circuit, which is a key factor in its significance.</p> <p><b>Associative relationships:</b> The physical and spatial link with Hedon Haven is a key factor in the town's significance. The town's significance derives from its history as a port and this is therefore inextricably linked with the connectivity between the town, the Haven and the River Humber.</p> <p><b>Physical surroundings:</b> Market Hill and St Augustine's Church in the town are sited on a slightly elevated topographic position within a low-lying landscape. The town is not visually dominant within the landscape, but would have been visible from the ships navigating the River Humber and Hedon Haven.</p> <p><b>Views:</b> views of Hedon Haven, and longer range views of the River Humber, form an important part of the setting of</p>	<p><b>Zone D - Integral:</b> Hedon Haven is partly located within the Site and was once navigable from the River Humber. Zone D contains the current and former courses of the Haven and is important for understanding the history and development of the town. It reflects why the town is designated a scheduled monument.</p> <p><b>Zone A - Important:</b> Zone A plays an important role in defining Hedon as a separate settlement area by creating open space between the town and other settlements. Zone A is not integral to the town's setting, which is defined primarily by its medieval remains and outer defensive circuit, but it is assessed that the sense of open space makes an important contribution to the town's identity as a settlement, distinct and separate from other areas.</p> <p><b>Zone C:</b> In views from the north, Zone C contributes to the perception of Hedon as a defined settlement area in views</p>

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	Components of the asset's setting that contribute to its significance	Contribution of parts of the Site to the Significance of the Asset
1346568 St Augustine's Church, Hedon	Grade I	High	<p><b>Historic interest:</b> Significant building in history of development of medieval town; principal parish church and focal point for community.</p> <p><b>Architectural interest:</b> integrity of 13<sup>th</sup> century fabric is intact. Original form is intact bar 15<sup>th</sup> century tower and 19<sup>th</sup> century restoration.</p>	<p><b>Topography:</b> Immediate setting is defined by its position along with the green open space of Market Hill on a slight rise within the town.</p> <p><b>Visual dominance:</b> Church tower is prominent landmark and is visible from long distances, is a navigation aid and defines the position of Hedon Town when viewed from the surrounding area and from the River Humber.</p> <p><b>Views to/from other assets:</b> Intervisibility with Church of All Saints at Preston is a key component of the church's wider setting. St Augustine's was dependent upon the church of Preston throughout the medieval period. Intervisibility with the Church of St Andrew at Paull is a key component of wider setting.</p>	<p><b>Zones A - Important:</b> Zone A makes an important contribution because it forms part of the wider setting of the church. The low-lying nature of Zone A reinforces the vertical emphasis that the church has within the landscape.</p> <p><b>Zone B - Important:</b> Zone B represents the area of visibility between the church and the Church of St Andrew at Paull. It also represents the third viewpoints from where both assets and their wider settings can be appreciated.</p>

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	Components of the asset's setting that contribute to its significance	Contribution of parts of the Site to the Significance of the Asset
1083434 Church of St Andrew, Paull	Grade I	High	<p><b>Historic interest:</b> Significant building in history Holderness. Church was razed in 1643 siege of Hull but incorporates material from the original structure.</p> <p><b>Architectural interest:</b> 17<sup>th</sup> century fabric incorporating elements of the former structure including floor slab and sculpture. Sympathetic late 19<sup>th</sup> century restoration.</p>	<p><b>Views to/from other assets:</b> There is clear intervisibility with St Augustine's Church at Hedon.</p> <p><b>Visual dominance:</b> The church is a prominent feature in a low-lying landscape, especially in views from the east, from within the Site, and from principal approaches to Paull.</p> <p><b>Experience:</b> There is a sense of remoteness about the position of the church. It is not within the settlement of Paull, acting as a focal point for the community; rather it is set apart from the principal settlement. The contrast between the vertical dominance of the church's tower and the surrounding low-lying agricultural land, along with the long-range views to the River Humber, contribute to a sense of detachment and isolation.</p>	<p><b>Zone A - Important:</b> Zone A makes an important contribution because it forms part of the wider setting of the church and emphasises the structures prominence in the landscape.</p> <p><b>Zone B - Important:</b> Zone B represents the area of visibility between the church and the Church of St Augustine's at Hedon. It also represents the third viewpoints from where both assets and their wider settings can be appreciated.</p>

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	Components of the asset's setting that contribute to its significance	Contribution of parts of the Site to the Significance of the Asset
Hedon Conservation Area	Conservation Area	Moderate	<p><b>Architectural:</b> Quality of design and character of 18<sup>th</sup> and 19<sup>th</sup> century buildings/ streetscape.</p> <p><b>Historic interest:</b> Hedon is one of only three medieval boroughs to have defensive circuits in East Yorkshire and the defences are a key factor in the scheduling of the town.</p> <p><b>Historic interest:</b> Hedon was once a port and connected to the River Humber by Hedon Haven which was navigable during the medieval period. Its history as a port is directly linked to its rapid (and planned) development during the medieval period and buried medieval features including silted-up wharfs, harbours and watercourses, are a key factor in the scheduling of the town.</p>	<p><b>Views:</b> contained views (i.e. inward looking) as designated area encompasses historic core of the town. Focal point is medieval market place.</p>	<p><b>Zone D - Integral:</b> Setting and character of the conservation area is primarily defined by the quality of building type. Important views that contribute to the significance of the area are those contained within the conservation area. The historical development and the quality of the architecture is linked with the town's history as a trading port, and therefore the Haven (Zone D), which was the navigable link to the Humber, contributes to the wider setting of the conservation area and is important for understanding the town's origins.</p>

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	Components of the asset's setting that contribute to its significance	Contribution of parts of the Site to the Significance of the Asset
Paull Conservation Area	Conservation Area	Moderate	<b>Historical:</b> origins of settlement linked with estuarine industry, conservation area includes military establishment at Paull Battery. <b>Architectural:</b> style of buildings linked with estuarine environment; cottages, lighthouse.	<b>Views:</b> enclosed setting from within the conservation area. Views of the Estuary and to the west towards Hull. <b>Character:</b> Varied streetscape comprising largely 2-storey cottages, also buildings such as the Old Lighthouse with historical links to the Estuary. <b>Experience:</b> Edge of settlement emphasised by agricultural fields to the north and north-east of Paull.	<b>Zone A - Contributes:</b> Setting and character of the conservation area is defined by the building type. Important views that contribute to the significance of the designated area are those contained within the conservation area and views of the River Humber. Views to the north-east contribute to the sense of openness at the edge of the settlement, defined by the low-lying agricultural landscape, and as such Zone A contributes to the asset's setting.
MHU18467 Findspot	Non-designated	Low	Site of finds scatter. The significance of the assets relate to their place within a remnant prehistoric landscape and to the extent of, as yet unrecorded, buried remains.	Setting does not contribute to significance.	<b>Neutral:</b> Site does not contribute to this asset's significance
MHU7260 Findspot	Non-designated	Low	Site of findspot. The significance of the asset relate to its place within a remnant prehistoric landscape and to the extent of, as yet unrecorded, buried remains.	Setting does not contribute to significance.	<b>Neutral:</b> Site does not contribute to this asset's significance

Fonte: Annie Calder, 2014

**STEP 3:** Successivamente è stato definito per ciascun bene, in relazione al progetto la magnitudo degli impatti (Fig. 6).

**Fig. 6 Valutazione della magnitudo dell'impatto**

Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	The impact and effect arising from loss of parts of the Site upon elements which contribute to significance	Level of harm
1003779 Hedon Medieval town	Scheduled Monument	High	<b>Historic Interest:</b> Hedon is one of only three medieval boroughs to have defensive circuits in East Yorkshire and the defences are a key factor in the scheduling of the town.	Development in any part of the Site will not result in any direct impacts to Hedon's defensive medieval circuit. The impact is assessed as <b>No Change</b> and the effect is therefore <b>Neutral</b> .	<b>No Harm</b>
			<b>Historic Interest:</b> Hedon was once a port and connected to the River Humber by Hedon Haven which was navigable during the medieval period. Hedon's history as a port is directly linked to its rapid and planned development during the medieval period and buried medieval features including silted-up wharfs, harbours and watercourses, are a key factor in the scheduling of the town.	Development within <b>Zone D</b> has the potential to impact the setting of the town by infilling the space between the Humber, Hedon Haven and the town. This historical link is an important component of why the town is designated a scheduled monument. The loss of this connectivity may result in a <b>High</b> magnitude of impact because changes to this setting may result in changes in the ability to understand and appreciate the resource and its historical context as a former port. Depending on the nature of any development brought forward, the potential effect of this loss is assessed to be <b>Major Adverse</b> .	The potential level of harm is assessed to be <b>substantial</b> because development in close proximity to the Haven may affect the legibility of an asset that is important in explaining the heritage significance of Hedon.
			<b>Archaeological Interest:</b> Hedon contains exceptionally well-preserved archaeological sequences of medieval deposits, which contain important palaeoenvironmental data.	Development in the northern part of HAV1 has the potential to impact an infilled section of a former course of the Haven. The impact to the non-designated Haven is assessed as minimal because only a proportion of the asset will be impacted, resulting in a <b>Minor Adverse</b> effect.	A level of harm will arise from direct impacts to non-designated remains. The harm is assessed to be <b>minor</b> and <b>less than substantial</b> .



Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	The impact and effect arising from loss of parts of the Site upon elements which contribute to significance	Level of harm
1003779 Hedon Medieval town	Scheduled Monument	High	Landscape character: the low-lying agricultural landscape surrounding Hedon on all sides helps define the town as a separate settlement.	Hedon is viewed as a distinct and separate settlement within the landscape which is due primarily to the extensive open space between the town and other settlements. The town's setting is defined primarily by its medieval remains, outer defensive circuit and relationship with the Hedon Haven, but the sense of open space around the town makes an important contribution to the town's identity as a distinct settlement. The introduction of buildings in Zones A and B will noticeably alter the setting of the town and reduce the ability for it to be identified as a distinct settlement cluster. The impact of development in Zones A and B to the setting and significance of the town is assessed to be <b>Medium</b> which will result in a <b>Major Adverse</b> effect.	Development at the Site will result in a level of harm to the landscape setting of the scheduled monument. The harm is assessed to be <b>less than substantial</b> because it will noticeably alter the town's landscape setting, but will not impact components important to why the town is designated, i.e. its outer defensive circuit and the town's relationship with the Hedon Haven.
1346568 St Augustine's Church, Hedon	Grade I	High	Historic interest: Significant building in history of development of medieval town; principal parish church and focal point for community within Hedon.	Development in any part of the Site will not result in an impact to this component of the asset's significance which revolved around the asset as a focal point for the community within Hedon. The impact is assessed as <b>No Change</b> and the effect is therefore <b>Neutral</b> .	No Harm
			Architectural interest: integrity of 13 <sup>th</sup> century fabric is intact. Original form is intact bar 15 <sup>th</sup> century tower and 19 <sup>th</sup> century restoration.	Development in any part of the Site will not result in an impact to this component of the asset's significance. The impact is assessed as <b>No Change</b> and the effect is therefore <b>Neutral</b> .	No Harm
			Topography: Immediate setting is defined by its position along with the green open space of Market Hill on a slight rise within the town.	Development in any part of the Site will not result in an impact to this component of the asset's significance. The impact is assessed as <b>No Change</b> and the effect is therefore <b>Neutral</b> .	No Harm
Asset ID	Designation	Significance	Elements which contribute to the significance of the Asset	The impact and effect arising from loss of parts of the Site upon elements which contribute to significance	Level of harm
				that is an important component of its significance. The effect is potentially assessed to be <b>Major Adverse</b> .	
Paull Conservation Area	Designated	Moderate	Internal Views: enclosed setting from within the conservation area. No clear views from within the conservation area to the north towards the Site.	Development at the Site will not impact views within the conservation area and the impact is assessed as <b>No Change</b> resulting in a <b>Neutral</b> effect.	No Harm
Paull Conservation Area	Designated	Moderate	Views: long-range views towards the Estuary and to the west towards Hull.	Development at the Site will not impact views from out of the conservation area towards the Estuary and Hull. The impact is assessed as <b>No Change</b> resulting in a <b>Neutral</b> effect.	No Harm
			Character: varied streetscape comprising largely 2-storey cottages, also buildings such as the Old Lighthouse with historical links to the Estuary.	Character is experienced from internal views. Development at the Site will not affect the quality of design within the conservation area or the character of the internal space. The impact is assessed as <b>No Change</b> resulting in a <b>Neutral</b> effect.	No Harm
			Experience: open agricultural landscape to the north-east contributes to an edge of settlement sense of place.	Development within Zone A will bring the urban fringe within views from the northern edge of the conservation area and alter the perception of the edge of settlement sense of place. The impact is assessed to be <b>Minimal</b> because the principal characteristics of the conservation area will not be affected but there will be an effect upon a component of its wider landscape setting. The effect is assessed to be <b>Minor Adverse</b> .	Development in Zone A will have an impact on the wider setting of the conservation area in terms of impacts to open views to the north-east. The sense of place will be affected but this will not result in harm to the area's significance. The harm is assessed as <b>less than substantial</b> .

Fonte: Annie Calder, 2014

**STEP 4/5:** In quest'ultima fase sono stati analizzati gli impatti negativi e le opportune azioni di mitigazione.

Nello specifico gli impatti di natura “moderate” sono stati analizzati per capire come migliorare, ridurre o evitare, le relative azioni correlate, per salvaguardare i valori del sito.

Impatti di questa natura, si sono verificati sui seguenti beni: Hedon Medieval town, St Augustine's Church in Hedon, the Church of St Andrew in Paull, Hedon Conservation Area and Hedon Haven Conservation Area. Per ciascuno sono state identificate delle azioni di mitigazione.

Ne riportiamo un esempio pratico, nella scheda che segue, per capire come sono state elaborate le azioni di mitigazione:

#### **HEDON MEDIEVAL TOWN**

La vista della Torre medievale di Hedon può essere compromessa dalla azioni di realizzazione di nuovi edifici, troppo alti.

L'impatto valutato è "Major Adverse".

La realizzazione di edifici più alti oscura la visuale della torre, del fiume e del paesaggio agricolo e quindi di quegli elementi che donano alla città valore e bellezza. Riscontriamo quindi che tali edifici fanno registrare un indice di impatto pari a Major Adverse (Maggiormente avversi).

**Azioni di mitigazione:** per ridurre tali impatti di natura "Major Adverse", legate alla progettazione di nuovi edifici, bisognerebbe elaborare un preciso piano urbanistico, che obblighi a mantenere sempre e comunque, il rapporto visivo tra la torre e il paesaggio-contesto circostante.

Per tale ragione sarà necessario identificare una "Buffer zone", per perimetrare le aree di particolare valore storico-paesaggistico, in modo da garantirne una loro adeguata conservazione e valorizzazione nel tempo.

In conclusione possiamo dire che questo caso studio, ci ritorna molto utile per comprendere come la Guida ICOMOS del 2011, è stata applicata dalle città inglesi, secondo le indicazioni del documento "*London's World Heritage Sites-Guidance on Setting*".

### **3.6 La buona pratica della città di Varsavia- 2014**

Il centro storico di Varsavia è oggetto di un importante progetto di riqualificazione, che prevede l'inserimento di edifici di nuova realizzazione, nei pressi del Castello Reale e del centro storico, patrimonio UNESCO.

Per tale ragione il governo locale ha autorizzato un processo di ricognizione storica del patrimonio, per identificare gli impatti di questo grande progetto sui beni di particolare valore storico-culturale (Furrer B., 2013).

Dopo le guerre mondiali, Varsavia ha subito una distruzione dell'85% del patrimonio storico. Successivamente la città antica è stata ricostruita con l'obiettivo di riportare alla luce l'antico impianto urbanistico, per far rivivere le tradizioni locali, distrutte durante la guerra e l'occupazione germanica.

La ricostruzione ha avuto diversi obiettivi, tra cui quello di riportare alla luce la vecchia città-mercato, le torri delle case, il castello Reale, e tutti gli edifici religiosi di maggiore importanza.

Il nuovo progetto di riqualificazione, è stato elaborato secondo i seguenti obiettivi:

1. Ricostruzione degli edifici patrimonio UNESCO;
2. Elaborazione di una Heritage Impact Assessment, da accompagnare obbligatoriamente ai piani di sviluppo, conforme alla Guida ICOMOS del 2011, per valutare gli impatti dei grandi progetti sui beni dotati di OUV;
3. Analizzare i piani di gestione in vigore per il centro storico;
4. Identificare le condizioni attuali del patrimonio UNESCO;
5. Elaborare nuovi piani di gestione;

Una volta partito il progetto, è stata perimetrata ulteriormente la "Buffer Zone" del sito UNESCO, addirittura con un modello tridimensionale, per capire al meglio le relazioni presenti nel centro storico da salvaguardare.

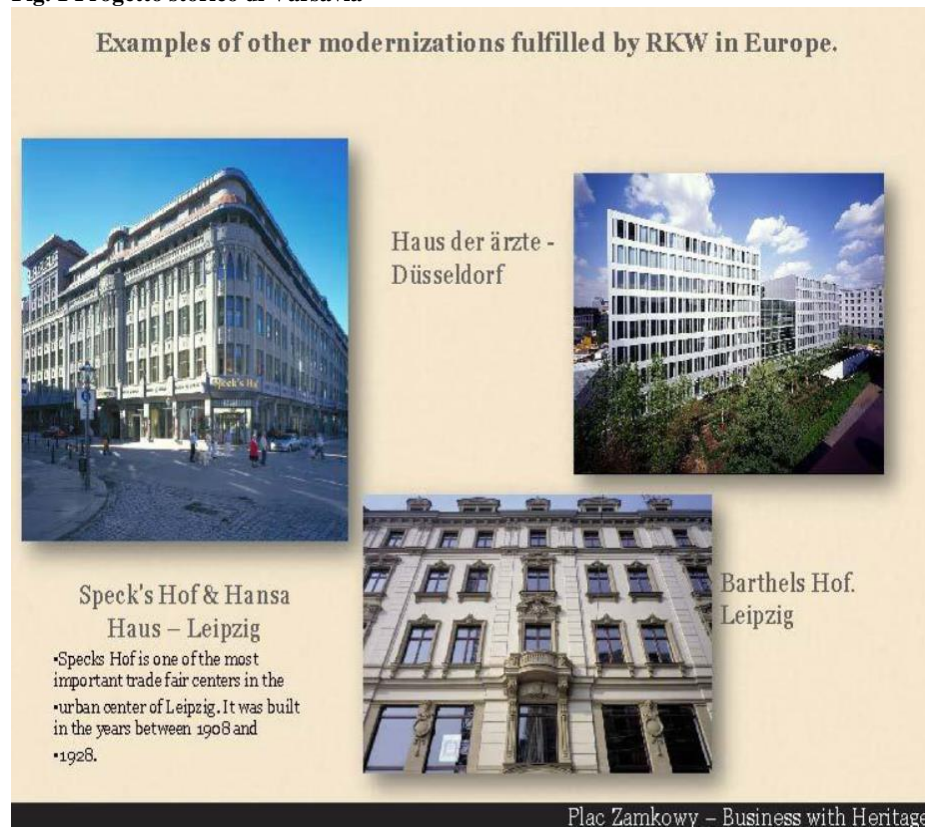
Il governo ha imposto l'Heritage Impact Assessment", per questo piano di sviluppo, arrivando alla conclusione che tale strumento, deve essere parte integrante di tutte le future azioni di pianificazione urbana (Furrer B., 2013).

Ancora non è disponibile consultare il documento di HIA per il caso Varsavia, ma le linee guida del progetto sono molto chiare e in fase di realizzazione.

Saranno realizzati edifici commerciali, riprendendo quelli di Senatorska, Miodowa, Podwale. Gli spazi pubblici saranno tutti riqualificati e integrati. E' prevista la realizzazione di nuovi edifici, da integrare a quelli del tessuto storico già esistente, per soddisfare la richiesta di nuove abitazioni (Fig. 1).



**Fig. 1 Progetto storico di Varsavia**



*Fonte: Report on the ICOMOS Advisory Mission to Historic Centre of Warsaw*

L'analisi di questa buona pratica, ci è utile per capire oggi l'importanza che viene data all' "Heritage Impact Assessment", a tal punto da essere considerato come uno "step obbligatorio della pianificazione urbanistica". Valutare gli impatti dei grandi interventi sui beni dotati di OUV, è un passaggio fondamentale per evitare il rischio che i progetti vengano calati dall'alto, oscurando le caratteristiche del paesaggio storico urbano dei siti UNESCO (Furrer B., 2013).

### **3.7 La buona pratica delle città cinesi**

Anche nelle città storiche cinesi si affronta il problema di come effettuare una corretta gestione del patrimonio storico urbano.

Le raccomandazioni dell'Historic Urban Landscape sono state opportunamente calate al contesto cinese.

La Cina ha assistito a cinquanta anni di processi di urbanizzazione molto intensi, con un aumento sfrenato della popolazione, che si è riversata nel centro storico. L'Asia si colloca tra i primi posti in termini di urbanizzazione, la migrazione della popolazione dalle aree rurali nei centri storici, è stato un fenomeno che ha portato alla radicale trasformazione delle città. I centri storici hanno perso le loro tradizionali funzioni e sacrificato col tempo l'autenticità degli edifici più importanti.

A contribuire a questo scenario particolare, è sicuramente stato il turismo di massa, con azioni di sfruttamento del patrimonio.

Come in tutti i paesi del Mondo, anche la Cina si è chiesta come migliorare le condizioni delle città, come salvaguardare i centri storici e le aree di particolare valore paesaggistico.

E' nata la consapevolezza che il paesaggio è un sistema complesso, fatto di valori materiali, immateriali e intangibili, che ne aumentano il suo significato (Qing XU, 2014).

Inizialmente c'è stata un'enorme confusione per l'interpretazione del documento UNESCO, dell'Historic Urban Landscape", non era chiaro come adattarlo al contesto cinese, che predispone di un patrimonio completamente diverso da quello europeo.

Per tale ragione il primo step è stato quello di condurre un' opportuna ricognizione del patrimonio presente in ogni centro storico delle città cinesi, per comprendere come gestirlo e tutelarlo.

Dal 2011 le autorità locali di ogni paese, si sono impegnate a risolvere i problemi legati alla veloce urbanizzazione delle città, cercando di far propri gli strumenti HUL.

La conservazione e la gestione del patrimonio delle aree storiche, è diventato obiettivo principale di tutte le politiche di sviluppo. Si è partiti dall'assunto, che qualsiasi progetto di sviluppo non deve, in nessun modo oscurare il paesaggio circostante e i suoi edifici storici (Qing XU, 2014).

Anche qui la Guida ICOMOS "*Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties*", è stata considerata uno strumento fondamentale per valutare gli impatti dei grandi progetti sui beni di particolare valore storico e paesaggistico.

Attraverso le raccomandazioni HUL, è stata fatta una ricognizione di tutti i beni culturali e paesaggistici, identificati secondo i criteri per l'iscrizione alle Liste del Patrimonio Mondiale.

Questo paragrafo analizza gli studi portati avanti da Qing XU, sull'interpretazione delle raccomandazioni dell'Historic Urban Landscape", per interpretare la storia urbana delle città, le sue caratteristiche tangibili e intangibili, e le dinamiche dello sviluppo.

Un lavoro molto significativo di "Heritage Impact Assessment" è quello che si sta portando avanti per le città cinesi, prese di assalto dai fenomeni di densa urbanizzazione. Sono nati molti problemi, legati alla gestione della "crescita urbana", e ancora oggi risulta difficile migliorare la "vivibilità" di queste aree. Il governo cinese si è preoccupato di gestire il "frenetico sviluppo", salvaguardando il patrimonio storico delle città, di integrare la nuova architettura con quella del passato. Ci si chiede quindi come adattare i bisogni della contemporaneità al tessuto storico presente? Come si può mantenere viva "l'identità delle città, dei quartieri", in relazione ai nuovi piani di sviluppo?.

Anche in questo caso "l'Heritage Impact Assessment" è stato considerato uno strumento capace di dare delle risposte a questi interrogativi, è in grado di identificare quali sono realmente i "valori" di un Sito, stabilendo contemporaneamente le opportune azioni di conservazione, gestione e integrazione della nuova architettura.

Infatti analizzandone diverse "buone pratiche" con riferimento alle città cinesi, mi sono resa conto che l'HIA, viene considerata utile soprattutto alla "scala progettuale", e applicata per valutare gli impatti della "nuova architettura", in termini operativi.

Ne riportiamo un piccolo esempio per comprenderne la metodologia: il caso della riqualificazione della "Bridge Street ad Hong Kong", nel 2014 (Fig. 1).

**Fig. 1 HIA The Bridge Street Market**







*Fonte: [www.purcellhk.com](http://www.purcellhk.com)*

Il progetto prevede la riqualificazione di un edificio storico molto importante “The Bridge Street Market”, anticamente destinato a una scuola, distrutto durante la seconda Guerra Mondiale (Anderson B., 2014). Il nuovo progetto prevede la realizzazione di un centro commerciale, e per tale ragione è stata effettuata una “Heritage Impact Assessment”, conforme quanto più possibile alle linee guida della Guida ICOMOS del 2011, per valutare gli impatti di questo nuovo progetto sul contesto. Per comprendere al meglio la metodologia ne riportiamo alcune tabelle (Fig. 2).

**Fig. 2 HIA The Bridge Street Market**

Level of Significance	Assessment
High	This describes elements which make a beneficial contribution to the heritage value of the site, and whose removal or substantial alteration would be detrimental to the significance of the site. In most cases, this will include elements that are original or early to the building, which have not been altered.
Moderate	This describes elements that contribute to the overall character of the building, but are not essential for maintaining its heritage value.
Low	This describes elements that make little contribution to the significance of the building, and whose alteration or removal would not be detrimental to the heritage value of the place.
Neutral	This describes elements that neither detract from nor create a positive contribution to the site.
Intrusive	This describes elements that detract from the setting, character or heritage value of the site, the removal of which would be beneficial to the site.

1.1b		<p>Old-style English and Chinese letterings</p> <p>"BRIDGES STREET MARKET" and "必列啫士街市場".</p> <p>Details of the raised letterings</p>	<b>Moderate Significance</b>	<p>The old-style letterings are original (except the modern replacement of "必" and "市")</p> <p>The old-style Chinese lettering should be preserved and retained; damaged/modern replacement characters should be restored or replaced as appropriate.</p>
1.1c		<p>Detail of Shanghai plaster work, grooved to resemble masonry</p>	<b>High Significance</b>	<p>The use of Shanghai Plaster in discreet panels required a high level of skill and precision.</p> <p>The Shanghai Plaster panels adjacent to the main entrance should be repaired where necessary and retained unaltered.</p>
1.1d		<p>Projecting cill above lettering.</p>	<b>High Significance</b>	<p>The cill is an important feature of this part of the façade.</p> <p>The projecting cill between the Shanghai Plaster panels and the large window adjacent to the main entrance should be repaired and retained as necessary.</p>
1.1e		<p>Principal entrance</p>	<b>High Significance</b>	<p>The principal component of this elevation is original and essential to the significance of the building.</p> <p>The principal entrance should be retained unaltered. There should be no additional installation or opening or change in size of these openings.</p>

Fonte: [www.purcellhk.com](http://www.purcellhk.com)

In conclusione possiamo dire che i casi studio cinesi di “Heritage Impact Assessment”, possono ben essere utilizzati quando vogliamo analizzare gli impatti di un progetto alla “scala progettuale”.

### 3.8 Conclusioni e raccomandazioni

Dalla dettagliata analisi delle buone pratiche applicate ai casi concreti, ne abbiamo desunto aspetti positivi e negativi, che ci orientano a potenziarne l'utilità e l'efficacia dello strumento di "Heritage Impact Assessment".

Cercheremo di evidenziare punti deboli e punti di forza della descritta metodologia mediante tabelle riassuntive (Tab.4-5-6-7).

**Tab. 4 Analisi Swot Liverpool**

<b>LIVERPOOL</b>	
<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisi dettagliata del patrimonio UNESCO;</li> <li>2. Dettagliata analisi storica della marina mercantile e dei docks lungo il fiume Mersey;</li> <li>3. Dettagliata analisi dei diversi step da seguire;</li> <li>4. Dettagliata analisi della Guida ICOMOS del 2011;</li> <li>5. Riferimento ai piani urbanistici che regolano lo sviluppo del waterfront;</li> <li>6. Report dettagliato per comprendere i diversi step del lavoro;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati;</li> <li>2. Manca lettura immediata del valore dei beni;</li> <li>3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini;</li> <li>4. Analisi dei dati non molto chiara;</li> <li>5. Valutazione degli impatti alla scala progettuale;</li> <li>6. Manca riferimento ai piani urbanistici, che regolano lo sviluppo del territorio;</li> <li>7. Scala di valutazione del valore dei beni poco chiara</li> </ol>
<b>Opportunità</b>	<b>Minacce</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei waterfront urbani;</li> <li>2. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata;</li> <li>3. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo;</li> <li>4. Buona pratica per elaborare un buon report per diffondere il metodo sperimentato</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Applicazione del metodo molto spesso ridotto solo alla scala progettuale;</li> <li>2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo, dato che è stato considerato tra i migliori;</li> <li>3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali</li> </ol>

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

**Tab. 5 Analisi Swot Stoccolma**

<b>STOCCOLMA</b>	
<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisi dettagliata del patrimonio UNESCO;</li> <li>2. Analisi dettagliata dei diversi step da seguire;</li> <li>3. Metodo applicato per la valutazione degli impatti veloce e immediato;</li> <li>4. Scala di valutazione efficace per valutare la magnitudo degli impatti;</li> <li>5. Metodologia adatta per valutare gli impatti dei grandi progetti di realizzazione di grandi infrastrutture.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati;</li> <li>2. Manca lettura immediata del valore dei beni;</li> <li>3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini;</li> <li>4. Analisi dei dati non molto chiara;</li> <li>5. E' stata fatta un'analisi degli impatti riferita solo a due indicatori (setting and context, building and fabbric);</li> <li>6. Non sono stati analizzati gli impatti sulle vedute chiave;</li> <li>7. Manca un'interpretazione della Guida ICOMOS;</li> <li>8. Manca riferimento ai piani urbanistici, che regolano lo sviluppo del territorio;</li> <li>9. Scala di valutazione del valore dei beni poco chiara.</li> </ol>
<b>Opportunità</b>	<b>Minacce</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei grandi progetti di realizzazione delle grandi infrastrutture;</li> <li>2. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata;</li> <li>3. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo;</li> <li>4. Buona la metodologia per valutare gli impatti ambientali, che può essere migliorata e integrata</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Applicazione del metodo molto spesso ridotto solo alla scala della pianificazione;</li> <li>2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo;</li> <li>3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali</li> </ol>

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

**Tab. 6 Analisi Swot Hedon Haven**

<b>HEDON HAVEN</b>	
<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Analisi dettagliata del patrimonio UNESCO;</li> <li>2. Catalogazione dettagliata e numerata dei beni culturali riferiti all'inquadramento urbanistico;</li> <li>3. Tabelle della valutazione degli impatti chiare e immediate, riferite sempre alla norma urbanistica;</li> <li>4. Identificazione di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione del valore dei beni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati;</li> <li>2. Manca lettura immediata del valore dei beni;</li> <li>3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini;</li> <li>4. Analisi dei dati non molto chiara;</li> <li>5. Non sono stati analizzati gli impatti sulle vedute chiave;</li> <li>6. Manca un'interpretazione della Guida ICOMOS;</li> <li>7. Scala di valutazione del valore dei beni poco chiara.</li> </ol>
<b>Opportunità</b>	<b>Minacce</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione del porto;</li> <li>6. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata;</li> <li>7. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Applicazione del metodo molto spesso ridotto solo alla scala della pianificazione;</li> <li>2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo;</li> <li>3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali.</li> </ol>

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

Per quanto riguarda il caso di Varsavia, non abbiamo a disposizione i dati per poterne fare un'analisi critica dello strumento di Heritage Impact Assessment, in quanto tale lavoro è ancora in fase di esecuzione.



**Tab. 7 Analisi Swot casi cinesi**

<b>CASI CINESI</b>	
<b>Punti di forza</b>	<b>Punti di debolezza</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Attenta riflessione su come catalogare il patrimonio storico urbano cinese;</li> <li>2. Attuare l'approccio HUL per risolvere i diversi problemi legati allo sviluppo urbanistico intenso della Cina;</li> <li>3. Interpretazione della Guida ICOMOS, come strumento per valutare gli impatti dei progetti riferiti strettamente alla scala progettuale;</li> <li>4. Identificazione di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione del valore dei beni.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Manca un metodo scientifico per l'analisi dei dati;</li> <li>2. Manca lettura immediata del valore dei beni;</li> <li>3. Manca una conoscenza del patrimonio attraverso la sensibilità dei cittadini;</li> <li>4. Analisi dei dati non molto chiara;</li> <li>5. Non sono stati analizzati gli impatti sulle vedute chiave;</li> <li>6. Manca un'interpretazione della Guida ICOMOS;</li> <li>7. Manca una valutazione degli impatti alla scala urbanistica</li> </ol>
<b>Opportunità</b>	<b>Minacce</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Buona pratica da seguire per valutare gli impatti dei progetti alla scala progettuale;</li> <li>2. Migliorare lo strumento attraverso l'integrazione di un'analisi dei dati più dettagliata;</li> <li>3. Migliorare lo strumento attraverso il supporto di un metodo partecipativo;</li> <li>4. Migliorare lo strumento attraverso una ricognizione sulla letteratura di riferimento</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Applicazione del metodo ridotto esclusivamente alla scala progettuale;</li> <li>2. Evitare di applicare in maniera pedissequa questo metodo;</li> <li>3. Tenere ben presente che la Guida ICOMOS va adattata ai diversi contesti internazionali.</li> </ol>

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

Dall'analisi Swot dei casi studio di Liverpool, Stoccolma, Hedon Haven e delle città cinesi è emerso che lo strumento di "Heritage Impact Assessment" trova una rigorosa ed efficace applicazione soprattutto nella città di Liverpool, dove è stato in primis minuziosamente analizzato con riferimento ai diversi

elementi costituenti il patrimonio culturale e paesaggistico, e poi utilizzato per la valutazione degli impatti derivanti dalle azioni di riqualificazione del waterfront.

La città diventa così per lo scrivente, un' emblema di ciò che si vuole dimostrare, ovvero dell'utilità dello strumento, nella realizzazione dei progetti di riconversione dei waterfront urbani, in quanto consente la valutazione ex ante dei futuri e possibili impatti del grande progetto.

Per ragione di trasparenza non possiamo non evidenziare quelli che sono i punti di debolezza evidenziati dall'applicazione della metodologia.

E' sicuramente una pecca il fatto che la città di Liverpool, al pare degli altri casi studio non abbiano prestabilito dei criteri significativi sulla base dei quali determinare in termini matematici i risultati della valutazione del progetto.

Altra contestazione emersa dall'analisi Swot è data dal fatto che attribuendo ai beni valori standardizzati si rischia di trascurarne i valori immateriali.

Una metodologia che non tiene conto delle caratteristiche peculiari tipiche di un singolo bene, che lo differiscono da altri simili ad esso, non può trovare una generale applicazione.

Da qui la necessità di integrare lo strumento di "Heritage Impact Assessment", con un metodo partecipativo.

Il coinvolgimento dei cittadini consentirà non soltanto di conoscere al meglio i luoghi, i suoi beni, le tradizioni a cui è ancorato, ma anche di raccogliere i disagi locali sui quali conseguentemente intervenire in ordine di priorità.

Dall'analisi dei casi studio si evince che l'applicazione standardizzata del metodo si è riscontrata con maggiore frequenza soprattutto nei casi cinesi, qui infatti la Guida è stata applicata con riferimento alla sola scala progettuale.

Se vogliamo migliorare l'efficacia dello strumento di "Heritage Impact Assessment", possiamo attingere al caso di Stoccolma, dove la valutazione degli impatti di riqualificazione ha tenuto conto, non soltanto degli effetti prodotti sul patrimonio culturale, ma anche delle ripercussioni ambientali, come l'inquinamento acustico e atmosferico. Questa metodologia risulta utile quando vogliamo applicare "l'Heritage Impact Assessment" ai progetti di realizzazione delle grandi infrastrutture, poiché consente di monitorare i valori di CO2 e di inquinamento acustico, prodotto dal transito dei mezzi pesanti e delle intense lavorazioni.

Lo strumento HIA è stato efficacemente utilizzato per i casi di Hedon Haven, infatti nell'elaborazione delle tabelle, in cui sono state numericamente catalogate le aree di intervento, è stata introdotta una nuova colonna che detta le possibili azioni di intervento nel rispetto delle disposizioni del piano regolatore.

Questa tabella, che pone in relazione l'area di intervento con le disposizioni normative che la regolano, ha il merito di essere di facile ed immediata comprensione.

Inoltre nel caso in esame la Guida ICOMOS è stata minuziosamente esaminata ed applicata a quelle che sono le caratteristiche del patrimonio inglese. Questo lavoro si è concluso con *London's World Heritage Sites - Guidance on Settings*, che configura come norma da prendere in considerazione nel momento in cui ci si accinge ad un'azione di intervento sul patrimonio inglese.

Per quanto concerne il caso cinese lo studio della Guida ICOMOS è ancora in una fase embrionale. I ritardi sono determinati dal fatto che risulta difficile identificare la componente del patrimonio storico è ciò è conseguenza di un'eccessiva urbanizzazione.

La difficoltà di identificare le aree da riconoscere come siti storici ha come conseguenza che la Guida ICOMOS, viene applicata soltanto con riferimento a singoli edifici da riqualificare. In questo modo non si è in grado di registrare gli impatti di riqualificazione su vasta scala di un grande progetto.

In conclusione possiamo dire che facendo leva sui punti nevralgici dello strumento analizzato, tenderemo nel capitolo successivo di migliorarne gli aspetti deboli, nell'ottica del potenziamento dell'utilizzo.

### **Bibliografia**

- Annie Calder A. Jones A., Roe A. (2014), Hedon Haven Evidence Base Cultural Heritage Impact Assessment. East Riding of Yorkshire Council. UNITED KINGDOM & IRELAND.
- Anderson B. (2014), Heritage Impact Assessment, Revitalization of bridges street market, Hong Kong, [www.purcellhk.com](http://www.purcellhk.com).
- Furrer B. (2013). Report on the ICOMOS Advisory Mission to Historic Centre of Warsaw. THE HISTORIC CENTRE OF WARSAW (Poland) Advisory Mission , Report.
- De Figueiredo P. (2011), LIVERPOOL WATERS Liverpool Waters Heritage Impact Assessment: Assessment of Potential Effects on the Liverpool World Heritage Site, [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com).
- ICOMOS (2011), Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties, a publication of the International Council on Monuments and Sites. ICOMOS, 49-51 rue de la Fédération 75015 Paris, France In collaboration with the World Heritage Centre.
- Quing XU (2014), Applying the Historic Urban Landscape Approach to the Conservation of Historic Cities in China. School of art and Communication, China University of Geosciences, Wuhan, 430070.
- Lisitzin K., (2012), The potential impact of the Stockholm Bypass and Ekerö Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden. The Swedish National Heritage Board.
- London's World Heritage Sites (2012) - Guidance on settings supplementary planning. guidance. Published by Greater London Authority City Hall The Queen's Walk More London London SE1 2AA, [www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk), ISBN 978-1-84781-491-3.

## Capitolo 4

### Proposta di un nuovo metodo di HERITAGE IMPACT ASSESSMENT per la riqualificazione dei waterfront urbani

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di applicare lo strumento dell'ICOMOS "Heritage Impact Assessment" (Valutazione degli impatti sul patrimonio) su un caso studio specifico, in modo da capire come valutare gli impatti sui beni culturali e paesaggistici, generati dal progetto di riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata, nell'ambito del Grande Progetto Pompei.

---

#### 4.1 Introduzione

Le raccomandazioni dell'Historic Urban Landscape, come detto nei capitoli precedenti, sono state adottate il 10 Novembre 2011 dall'UNESCO, con l'obiettivo di migliorare e integrare le politiche di conservazione dei beni dotati di "Outstanding Universal Value", seguendo sei step fondamentali:

1. Ricognizione dei beni culturali, umani e naturali, attraverso mappe ricognitive;
2. Raggiungere consenso comune sui beni da proteggere;
3. Valutare la vulnerabilità dei cambiamenti messi in atto dalle azioni di sviluppo;
4. Integrare gli strumenti forniti dall'UNESCO nelle politiche di riqualificazione urbana;
5. Individuare le azioni prioritarie per la conservazione e lo sviluppo dei beni;
6. Promuovere la partecipazione negli organi di gestione.

L'approccio HUL è a favore della sperimentazione di nuovi strumenti operativi per la valutazione degli impatti generati dai progetti di riqualificazione urbana

Tali strumenti devono essere elaborati definendo a monte una serie di obiettivi fondamentali, quali:

1. **MONITORARE** continuamente gli impatti che si possono generare in seguito ad azioni di conservazione e riqualificazione delle città;
2. **ADATTARE** gli strumenti proposti dall'UNESCO ai diversi contesti;
3. **DIFFONDERE** i metodi proposti per la valutazione degli impatti, attraverso report di studio, a tutte le Nazioni;
4. **FACILITARE** l'attuazione degli strumenti proposti, attraverso la formulazione e l'adozione di nuove politiche.

La direttiva Europea n. 101192 è a favore dell'identificazione, della descrizione e della valutazione in modo appropriato, degli impatti conseguenti ai progetti di riqualificazione, che possono gravare sui seguenti fattori:

1. Vita umana, fauna e flora;
2. Suolo, acqua, aria, clima e paesaggio;
3. Materiali e patrimonio culturale;
4. Interazione tra diversi fattori.

L'ICOMOS nel 2010 propone una Guida, "*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*", da seguire per effettuare una corretta valutazione degli impatti, generati dai grandi progetti di riqualificazione, che possono gravare sui beni dotati di OUV (*De Rosa, et all, 2014*).

La Guida è stata elaborata seguendo rigorosamente le raccomandazioni UNESCO dell'HUL, con specifici obiettivi da seguire per effettuarne una sua corretta applicazione. Tra questi ne ricordiamo i più significativi:

1. Adeguare gli strumenti dell' HIA ai diversi contesti internazionali;
2. Promuovere partecipazione sociale;
3. Capire quali sono gli attributi e i valori dei beni, in relazione al contesto in cui sono inseriti (WH properties);
4. Promuovere la conoscenza di questo strumento, per contribuire alla crescita e al miglioramento dello stesso, stimolando la collaborazione tra professionisti, capaci di identificarne i punti di forza e di debolezza.

Tenendo conto dei parametri proposti dalla Guida ICOMOS, si è tentato di capire se questi possono avere applicazione nei diversi contesti internazionali per la realizzazione dei seguenti obiettivi:

1. Individuare gli strumenti idonei a promuovere la partecipazione sociale
2. identificare i valori e gli attributi dei beni culturali e paesaggistici, soprattutto quando non sono riferiti ad un sito UNESCO.

Il patrimonio storico urbano, lo possiamo intendere come un sistema complesso fatto di:

1. Percezioni;
2. Sensazioni;
3. Valori storici, valori paesaggistici
4. Trasformazioni subite nel tempo.

Esso rappresenta l'identità dei luoghi. Per tale ragione bisogna promuovere la sua conoscenza a 360°, cercando di integrare alcune tabelle della Guida ICOMOS (Appendice 3A), attraverso un'analisi approfondita dei luoghi, non limitandoci quindi alla sola attribuzione di un valore che va da "Very High, High, Medium, Low, a Negligible" (molto alto, alto, medio, basso e trascurabile).

Definire il valore di un bene è un'operazione che varia da caso a caso: i valori sono sempre stati la ragione fondamentale per la conservazione del patrimonio, non c'è società che non si sforzi di preservare questi valori (De la Torre e Mason, 2002).

Il patrimonio è considerato come un "bene intangibile" (Smith, 2011), che non può essere solo definito sulla base degli aspetti materiali. I progetti di riqualificazione delle città, hanno generato la perdita di tali valori nel tempo.

Bisogna rispettare e preservare le diverse tradizioni dei luoghi, conoscerle a fondo, per effettuare una buona Heritage Impact Assessment.

Un'area protetta è fatta di diversi "attributi e valori", quali:

1. Valori: sociali, economici, politici, storici, estetici, scientifici e ecologici;
2. Attributi: tangibili, intangibili;

Tali valori sono considerati abbastanza attendibili e definiscono il valore del bene, e l'importanza che ha avuto nel tempo.

Cercheremo in questo capitolo di effettuare una "Heritage Impact Assessment", a un caso studio specifico, tenendo conto di come questo strumento è stato applicato nei sei casi studio, analizzati nel capitolo 3. L'obiettivo in questo caso, sarà quello di superare le criticità individuate della Guida, soprattutto in relazione all'identificazione dei "valori e degli attributi dei beni UNESCO e della Buffer zone".

Sarà necessario portare avanti un'approfondita analisi storica dei beni dotati di OUV, cercando di proporre un nuovo metodo per la valutazione degli impatti dei progetti di riqualificazione dei waterfront urbani, secondo le linee guida della Guida ICOMOS.

Nello specifico il metodo proposto viene applicato al Grande Progetto Pompei, che prevede la riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata

---

#### **4.1 Introduction**

The recommendations of the HUL, as we said in the previous chapters, have been adopted on 10th November 2011 by the UNESCO, aiming to improve and integrate the politics of preservation of the good, endowed with OUL, following 6 fundamental steps:

1. Recognition of the cultural, human and natural goods, through exploratory maps;
2. Reaching the common agreement on the goods to protect;
3. Evaluating the vulnerability of the changes caused by development actions;

4. Integrating the tools given by the UNESCO in the urban requalification politics;
5. Locating primary actions for conservation and development of the goods;
6. Promoting people participation into management authorities.

The HUL approach is in favor of the trial of new operating systems, for evaluating impacts generated by the urban requalification projects.

These tools must be elaborated defining, firstly, a series of essential objectives, such as:

1. **MONITORING**, constantly, the impacts that can be generated subsequently of requalification and preservation actions of the cities;
2. **ADAPTING** the tools proposed by the UNESCO to different contexts;
3. **PROMOTING** the methods for impacts evaluation, through study reports, to all Nations;
4. **HELPING** the realization of the proposed tools through formulation and adoption of new politics.

The European directive n 101192 is in favor of the identification, description and evaluation, in a properly way, of the impacts caused by requalification projects, that can weigh on the following factors:

1. Human life, flora and fauna;
2. Ground, water, air, climate and landscape;
3. Materials and cultural heritage
4. Interaction among different factors.

The ICOMOS in 2010, proposed a Guide, “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*” to follow for making a right evaluation of the impacts, generated by the big requalification projects, that can weigh on the goods endowed with OUV (De Rosa, et al 2014).

The Guide is been elaborated strictly following the UNESCO recommendations of the HUL, with specific aims to follow for realizing its correct application. Among these we remind the most significant:

1. Adapting the tools of the HIA to different international contexts;
2. Promoting social participation;
3. Understanding what are the attributes and the goods values relating to the context in which they are integrated (WH properties)
4. Promoting the knowledge of this tool, for contributing to its growing and improvement, stimulating the collaboration among experts, able to identify both the strong and weak points.

Relating to what we said, we wonder:

- How the ICOMOS Guide can be applied to the different international contexts?
- Through which tools promoting the social participation?



- How to identify the values and attributes of the cultural and environmental goods, especially when they are not inserted in a UNESCO site?

We can intend the urban historic heritage as a complex system made of:

- 1.Perceptions;
- 2.Feelings;
- 3.Historic and landscape values;
- 4.Transformation suffered during the time

It represents the identity of places. For this reason it needs to promote its knowledge at 360 degrees, trying to integrate some tables of the ICOMOS Guide (Appendix 3A), through a deep analysis of places, not limiting so, to the only attribution of a value on a scale of Very high, High, Medium, Low and Negligible.

Defining the value of a good is an operation that changes from case to case: the values have always been the main reason for the heritage preservation; there is no city that doesn't put everything to preserve these values (De La Torre e Mason 2002).

The heritage is considered as an "intangible good" (Smith 2006), that can't only be defined on the mere base of material aspects. The cities requalification projects, influenced a lot on the loss of such values, and this aspect is been ignored for years (Vecco, 2010).

It needs to respect and preserve the different traditions of the places, deeply knowing them to realize a Good Heritage Impact Assessment.

A protected area is made of different "attributes and values", such as:

- 1.Values: social, economic, politic, historical, aesthetic, scientific, ecologic
- 2.Attributes: tangible and intangible

Such values are sufficiently considered reliable and they define the good and the importance that it had during the time.

In this chapter, we're trying to realize an "Heritage impact Assessment", to a specific case, reminding how this tool is been applied in the six studio cases analyzed in the 3rd chapter. The aim, in this case, will be that of overcoming the criticism recognized by the Guide, mostly in connection with the identification of the "values and attributes of the UNESCO goods and Buffer Zone".

It will be necessary bringing ahead a deep historical analysis of the goods endowed with OUV, trying to propose a new method for the evaluation of requalification project impacts of the urban waterfront, following the guidelines of the ICOMOS Guide.

In the specific, the proposed method is applying to the Pompei Greta Project, that considers the requalification of Torre Annunziata's waterfront.

## **4.2 Applicazione dello strumento di Heritage Impact Assessment al Grande Progetto Pompei**

La Guida ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*”, è stata utilizzata come strumento per valutare gli impatti del “Grande Progetto Pompei” sul waterfront di Torre Annunziata e sull’asse di collegamento mare-scavi archeologici.

Per arrivare a stabilire la metodologia di questo lavoro, come detto nel capitolo tre, sono state studiate una serie di buone pratiche, con l’obiettivo di elaborare una visione chiara su come questo strumento può essere utilizzato, e adattato ai diversi contesti internazionali.

La metodologia proposta per l’applicazione al Grande Progetto Pompei, trae spunto soprattutto dal caso di Liverpool, considerato in primis il più completo ed efficace, e in secondo luogo il più adatto al lavoro di ricerca in esame, data l’affinità tra i due progetti, che riguardano la riqualificazione di un’area sensibile della città come la linea di costa.

Sono stati definiti a monte i diversi Step da seguire, che possiamo così riassumere:

**STEP 1:** Effettuare un’attenta ricognizione del Patrimonio UNESCO – Pompei, Torre Annunziata, Ercolano, cercando di capire:

- A. Quali sono i beni iscritti alla Liste del Patrimonio Mondiale;
- B. Quali sono stati i criteri per l’iscrizione.

**STEP 2:** Ricognizione storia del waterfront di Torre Annunziata e degli scavi di Pompei attraverso:

- A. Una ricognizione degli edifici storici presenti il waterfront di Torre Annunziata
- B. Un’attenta catalogazione dei beni archeologici presenti lungo l’asse di collegamento mare-scavi.

**STEP 3:** Descrivere le linee guida del Grande Progetto Pompei

**STEP 4:** Effettuare una Heritage Impact Assessment sul Waterfront, che prevede le seguenti fasi:

- Valutazione degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali presenti lungo il waterfront;
- Elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali;
- Valutazione degli impatti visivi sulle vedute chiave - Key Views;
- Elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti sulle vedute chiave - Key Views;
- Analisi dei risultati;
- Definizione delle opportune azioni di mitigazione.

**STEP 5:** Heritage Impact Assessment sull'asse di collegamento mare-scavi di Pompei, che prevede le seguenti fasi:

- Valutazione degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali presenti lungo gli assi di accesso agli Scavi di Pompei;
- Elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti diretti e indiretti sui beni culturali;
- Valutazione degli impatti visivi sulle vedute chiave - Key Views;
- Elaborazione di una matrice riassuntiva degli impatti sulle vedute chiave – Key Views;
- Analisi dei risultati;
- Definire opportune azioni di mitigazione.

**STEP 6:** Analisi dei risultati e azioni di mitigazione.

**STEP 7:** Conclusioni e raccomandazioni.

### **4.3 Ricognizione del Patrimonio UNESCO – Pompei –Torre Annunziata Ercolano**

Procediamo ora all'applicazione dei diversi step metodologici:

**STEP 1:** ricognizione del Patrimonio UNESCO Pompei, Torre Annunziata, Ercolano

#### **A. Quali sono i beni iscritti alla Liste del Patrimonio Mondiale**

Il Sito UNESCO di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata è un sito “seriale” costituito da monumenti ed aree archeologiche di proprietà dello Stato Italiano gestiti in forma diretta dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso l'organo periferico della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei (Bonazzi *et al*, 2013).

Queste tre città rappresentano una grande testimonianza storica delle civiltà greco-romane che si insediarono alle pendici del Vesuvio.

La famosa eruzione del 24 agosto del '79, rappresenta la più celebre eruzione della storia, nel giro di poche ore furono distrutti tutti i centri urbani, cancellando tutte le testimonianze delle città presenti.

Verso la metà del XVIII secolo le città di Pompei e Ercolano vennero riportate a galla, le loro strade, gli edifici pubblici, i templi, i negozi, gli alberghi, i teatri e le meravigliose ville (Bonazzi *et al*, 2013).

La città di **Ercolano** fu ritrovata per caso durante la realizzazione di un pozzo nel 1709. La maggior parte dei reperti pervenuti sono conservati oggi nel Museo archeologico Nazionale di Napoli.

L'*urbe* fu fondata da Eracle, a ridosso del litorale, trasformandosi nel tempo, in piccolo borgo fortificato, diventando luogo di villeggiatura.

Furono così realizzate le terme, le palestre, i teatri, l'acquedotto, le magnifiche fontane pubbliche.

Nel '79 fu ricoperta da una coltre di fango, a causa dell'eruzione del Vesuvio, che solidificandosi produsse uno strato di tufo, che ha garantito la conservazione intatta di tutti gli edifici e addirittura che gli oggetti privati.

Su tale strato si formò nel 1969 la città di Resina, l'attuale Ercolano.

La città era cinta da mura costruite in opera a secco con grossi ciottoli, fondata seguendo il classico impianto Ippodameo ortogonale, i decumani erano paralleli alla costa, e i cardini terminavano con enormi scalinate che davano accesso diretto al mare.

La *domus* di Ercolano era più piccola rispetto a quella pompeiana, caratterizzata da mosaici e decorazioni molto eleganti, da fontane, dalla suggestiva vista mare, e dai colonnati dei peristili.

Tra queste ricordiamo la Casa del Genio, la Casa D'Argo, la Casa di Aristide, la casa dell'albergo, la Casa dello scheletro, la Casa a Graticcio, la Casa del bicentenario, ecc. (Fig.1).

**Fig. 1 Impianto Ippodameo della città di Ercolano – Casa del Graticcio**



Fonte: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

La villa dei Papiri è situata al di fuori delle mura della città, al momento della scoperta furono ritrovate 58 statue in bronzo e 21 in marmo, 1700 papiri che appartenevano alla biblioteca della casa. La zona del Foro, la Basilica Noniana, le terme e tutti gli edifici religiosi, sono una testimonianza del fare architettura del periodo greco romano.

La città di **Torre Annunziata** è inserita nelle liste del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO, per i ritrovamenti archeologici degli "scavi di Oplonti". Essi facevano parte della zona suburbana della città di Pompei, seppellita insieme a Pompei e Ercolano nell'eruzione del '79.

L'area archeologica è situata nel cuore della città di Torre Annunziata, e comprende una villa chiamata "di Poppea", una villa rustica di "Lucio Crasso Tertius", e alcuni palazzi di minore importanza (Bonazzi *et al*, 2013).

I lavori per riportare alla luce tali testimonianze iniziarono nel 700, con uno scavo casuale per la realizzazione di un cunicolo, fu così che vennero fuori le mura della villa di Poppea (Fig.2).

Nel 1839 continuarono i lavori di scavo e furono riportati alla luce le mura i tetti e le altre opere murarie della struttura.

**Fig. 2 Villa di Poppea Oplonti**



Fonte: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

Durante questi lavori di scavo vennero fuori alcuni resti della villa rustica di "Lucio Crasso Tertius", con diverse altre piccole costruzioni.

Nel 1997 gli scavi vennero dichiarati Patrimonio UNESCO, insieme a Pompei e Ercolano. La pianta della "Villa di Poppea" era molto complessa, ancora oggi non del tutto scoperta, è stata divisa idealmente in quattro alle che terminavano con un giardino. Anche in questa residenza sono stati trovati dei fantastici mosaici, affreschi, pavimenti in marmo.

La villa di Lucio Grasso si sviluppava intorno a un peristilio colonnato. Al piano terreno c'erano i magazzini e le aree destinate alle diverse attività della vita quotidiana. Ai piani superiori c'era l'area residenziale, con suggestivi ambienti decorati, furono ritrovati anche molti gioielli in oro e argento, monete unguenti, mobili e suppellettili.

Il Comitato Mondiale per il Patrimonio aveva proposto di ampliare la "buffer zone" del sito UNESCO di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata nel novembre del 2010, al fine non solo di tutelare e proteggere le aree archeologiche, ma soprattutto, di garantire la conservazione del rapporto visivo tra le città antiche e il Vesuvio, quale paesaggio identitario dell'area vesuviana (Bonazzi *et al*, 2013).

Dalla lettura della nota dedicata in tal proposito nel Piano di Gestione della città di Pompei si evince che:

*“Per lo studio della delimitazione del nuovo perimetro della buffer zone si sono, in primo luogo, analizzate le caratteristiche geografiche, socio economiche e culturali del territorio e gli attuali strumenti di governo dello stesso a partire dall’antichità la particolare e felice posizione geografica aveva fatto dell’area vesuviana un territorio straordinariamente attrattivo per l’insediamento umano tanto che, in età romana, il geografo Strabone poteva dire, descrivendo il golfo di Napoli: “Qui termina il golfo conosciuto con il nome di Cratere, delimitato da due promontori orientati verso mezzogiorno, il Capo Miseno e l’Ateneo, e arricchito lungo la sua estensione sia dalle città già citate, sia, negli spazi intermedi, da residenze e piantagioni le une vicine alle altre, che offrono nel loro insieme l’aspetto di una sola città” (Bonazzi et all).*

*La fertilità dell’area è un requisito ormai noto, danneggiato dalla crescita demografica e dall’abusivismo che è cresciuto negli anni, in maniera incontrollata.*

*C’è una forte commistione abitativa, legata alla presenza di aree produttive molto prossime a aree di valore storico ambientale. Questo ha portato nel tempo alla negazione del rapporto visivo tra mare e città, tra la costa e il Vesuvio, due elementi naturali di grandissima importanza.*

*Il territorio è caratterizzato dalla presenza di piazze, ville settecentesche, strade, boschi, spiagge, archeologia industriale, terme, fattorie, il Parco Nazionale del Vesuvio, che nel tempo si sono contraddistinte.*

*L’intenzione dell’ampliamento della buffer zone è proprio quello di collegare gli scavi con queste testimonianze storico e paesaggistico, intese come aree di grande valore , costituendo un sistema territoriale che garantirà la tutela dei valori del Sito, attraverso azioni di sviluppo sostenibili che favoriranno il turismo e la crescita dell’area” (Bonazzi et all, 2013).*

Le raccomandazioni HUL sono a favore dell’ampliamento della “Buffer zone” dei siti UNESCO. La città antica di Pompei non aveva ragione di esistere, senza il contesto in cui era inserita. Il mare, la linea di costa rappresentavano, e rappresentano ancora oggi, il punto di forza di queste città, erano i luoghi dove avvenivano gli scambi commerciali con gli altri paesi, erano i luoghi della meditazione, dello svago (gli attuali “non luoghi” della società moderna, dove il mare è negato alla città). Allo stesso modo il Vesuvio rendeva fertili le terre di queste città.

L’ipotesi di ampliamento della “buffer zona”, sarà considerato un requisito importante per l’applicazione della Guida ICOMOS al Grande Progetto Pompei, in modo da considerare gli edifici di archeologia industriale come

beni dotati di “Outstanding Universal Value”. C’è da dire comunque che oggi le aree archeologiche di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata sono sottoposte alle norme di tutela del Dlg. 42/2004 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, mentre i luoghi limitrofi sono protetti da vincoli indiretti, finalizzati al decoro, visibilità e fruibilità dei monumenti e sottoposti alla vigilanza della Soprintendenza

La città di **Pompei** fu seppellita sotto una coltre di ceneri e lapilli durante l’eruzione del ’79.

La civiltà pompeiana, rappresenta un’importantissima testimonianza della vita degli antichi romani. I reperti riportati alla luce sono stati utilissimi per comprendere al meglio gli usi e costumi di quella società.

Oggi rappresenta il Sito archeologico più visitato in Italia, gestito dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Pompei.

La città anticamente fu fondata nelle vicinanze del fiume Sarno, conquistata dai romani nel II secolo a. C. divenne un centro mercantile molto importante, esportavano in tutto il Mediterraneo olio e vino.

In questo periodo si ebbe un notevole sviluppo urbanistico, testimoniato dalla stessa planimetria dell’*urbe*, visibile dal tracciato delle mura antiche della città. Da qui si riesce a capire come erano divisi gli spazi interni da quelli esterni di un’abitazione.

Nelle mura si aprono le “porte della città”, a cui vengono riconosciute sia un ruolo simbolico che funzionale. Ruolo simbolico perché rappresentavano un mezzo per preservare la città dagli attacchi esterni; funzionale perché favoriva gli scambi commerciali. (Fig. 3).

All’interno delle mura, proprio al fine di migliorare le comunicazioni vengono realizzate le arterie interne.

**Fig. 3 Scavi di Pompei**



Fonte: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

La città fu fondata seguendo il tipico impianto Ippodameo, con la perfetta corrispondenza dei cardini e dei decumani, con al centro il Foro.

L’impianto ortogonale garantiva la nascita delle *Insulae*, all’interno delle quali si sviluppavano le abitazioni.

I primi scavi della città di Pompei, iniziarono nel 1748, in seguito al ritrovamento degli scavi di Ercolano, per poi essere abbandonati e ripresi nel 1754. Furono riportati alla luce i primi teatri, il Foro triangolare, la necropoli, le case e la cinta muraria.

Durante il regno dei Borboni il sito era utilizzato come luogo turistico da far visitare agli ospiti di corte.

Via via furono scoperte le porte di accesso alla città, la Villa dei Misteri, e iniziarono i lavori di restauro e consolidamento, fin quando nel 1997 il sito divenne patrimonio UNESCO.

Tra le ville più importanti ricordiamo la Villa dei Misteri, nei pressi della porta di Ercolano, la Villa di Diomede, Villa Imperiale, Villa Giulio Felice, ecc.

Le case invece erano strutturate in base alla ricchezza degli abitanti: le *domus* erano dei ricchi, poi c'erano le case del ceto medio e le *pergulae* destinate ai commercianti.

La vita quotidiana, le attività politiche e commerciali erano svolte in luoghi specifici della città: nel Foro, nel *Macellum*, nei teatri, negli anfiteatri. C'erano ambienti destinati allo sport, alla cura del corpo e le terme.

Cari erano i templi e la Necropoli alle civiltà romane, tra cui ricordiamo il Tempio Dorico, il Tempio di Atena, di Ercole, e di Venere.

Il mio interesse verso questa città è nato grazie ad un periodo di tirocinio effettuato presso il prestigioso cantiere nautico "Apreamare", durante il quale ho potuto toccare con mano le bellezze paesaggistiche che la contraddistinguono, apprezzandone soprattutto la strategica ubicazione geografica che le viene donata dal porto.

Una terra questa ricca di contraddizioni, infatti se da un lato vanta di una lunga storia fatta di tradizione, di floride attività economiche, come la produzione della pasta, la cantieristica, di un patrimonio artistico, dall'altro lato è decaduta in uno sconcertante degrado sociale, ambientale, culturale ed economico.

Sorge allora spontaneo chiedersi come mai una così vivace città, ricca di risorse sia destinata da anni a vivere nel disagio senza che nessuno adotti opportuni ed efficaci provvedimenti di rinascita del sito.

### **B quali sono stati i criteri per l'iscrizione alle liste del Patrimonio UNESCO**

I criteri per l'iscrizione alle Liste del Patrimonio Mondiale di un Sito, devono essere quelli di possedere caratteristiche di *integrità, autenticità e unicità*. Tali requisiti fanno in modo che i beni, siano protetti dalla legislazione vigente attraverso un piano di gestione operante.



Nel 1997, il Comitato Mondiale decise l'iscrizione di Pompei, Ercolano e Torre Annunziata in base ai criteri (iii) (iv) (v) (Id. n. 829 1997 c):

*(iii) essere testimonianza unica o eccezionale di una tradizione culturale o di una civiltà vivente o scomparsa;*

*(iv) costituire un esempio straordinario di una tipologia edilizia, di un insieme architettonico o tecnologico, o di un paesaggio, che illustri una o più importanti fasi nella storia umana;*

*(v) essere un esempio eccezionale di un insediamento umano tradizionale, dell'utilizzo di risorse territoriali o marine, rappresentativo di una cultura (o più culture), o dell'interazione dell'uomo con l'ambiente, soprattutto quando lo stesso è divenuto vulnerabile per effetto di trasformazioni irreversibili* (Bonazzi *et al.*, 2012).

La motivazione dell'iscrizione fu la seguente: i resti della città di Pompei e di Ercolano, seppelliti dall'Eruzione del Vesuvio del 79, raccontano una testimonianza di un momento specifico del passato, di uno stile di vita ben preciso, che non si trova in nessuna altra parte del Mondo (Bonazzi *et al.*, 2013).

Questo riconoscimento è stato fondamentale, a tal punto da definire l'intero sito dotato di "Outstanding Universal Value", quindi patrimonio di tutta l'umanità, da tramandare nella sua integrità alle generazioni future.

Il sito Patrimonio UNESCO è inserito in una "buffer zone" che comprende i comuni di Ercolano, Torre Annunziata e Pompei, caratterizzati da un'alta densità abitativa, che nel tempo ha saturato queste zone a discapito della forte vocazione turistica. Parliamo di aree caratterizzate dalla presenza di beni culturali, archeologici, architettonici e naturalistici unici al Mondo.

La pianificazione strategica in atto prevede la riqualificazione ambientale e paesaggistica di queste aree, attraverso azioni progettuali di tipo sostenibile.

#### **4.4 Ricognizione storica del waterfront di Torre Annunziata e degli scavi di Pompei**

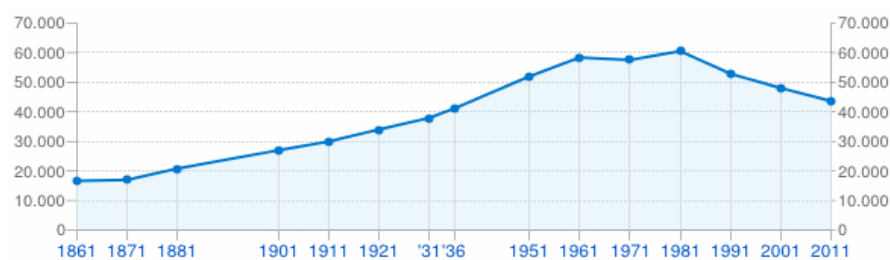
STEP 2: Ricognizione degli edifici storici presenti lungo il waterfront di Torre Annunziata.

La città di Torre Annunziata si estende su una superficie di circa 7,33 chilometri quadrati e 6 km di lungomare, è situata nel centro del Golfo di Napoli e circondata dalle città di Torre del Greco, Trecase, Boscoreale, Pompei e Castellammare di Stabia. Il distretto industriale è nella parte orientale della città, si estende su circa 200 ettari e 2,5 km di spiagge ed è popolata da più di 3000 abitanti.

Secondo la classificazione dei comuni italiani per numero di abitanti, la città di Torre Annunziata è classificata come medio-grande centro urbano (range 20.000-50.000 abitanti). La densità di popolazione evidenzia il fenomeno di una elevata concentrazione di popolazione tipica della zona vesuviana (vedi Fig. 4).

Negli ultimi decenni la città di fronte un lento declino, dimostra il calo di popolazione residente (Fig.4), e un livello di disoccupazione giovanile molto alta (Angrisano *et al*, 2015).

**Fig. 4 Demographics trend of the resident population in the municipality of Torre Annunziata**



Fonte: <http://www.tuttitalia.it/campania/25-torre-annunziata/statistiche/>

Nonostante questo, è dotata di un paesaggio incantevole, di interessanti testimonianze storiche e cantieri navali ancora attivi, che rappresentano fattori di attrattività. Inoltre, il centro storico si presenta con un interessante struttura urbana tradizionale e con rilevanti edifici storici (Fig. 5).

**Fig. 5 Centro storico Torre Annunziata**



Fonte: Angrisano Mariarosaria

Al fine di valutare la ricchezza economica della zona, diversi aspetti della struttura produttiva sono stati analizzati (settore imprenditoriale), in relazione al mercato del lavoro e dei risultati economici.

Torre Annunziata è ben collegata con le città di Napoli e Salerno e con il resto della regione.

Per quanto riguarda le infrastrutture è servita da due uscite autostradali, prossima alla città di Pompei e Castellammare di Stabia. La rete ferroviaria è rappresentata dalla ferrovia Circumvesuviana che collega tra loro le città situate a ridosso del Vesuvio e dalle ferrovie dello Stato. La zona di Torre Annunziata è inclusa nel sistema turistico di Pompei-Ercolano, che mostra carenza dal punto di vista organizzativo, per una mancanza di organizzazioni di attività da offrire ai turisti.

Il porto di Torre Annunziata è uno dei porti più importanti della Regione Campania, il quarto dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia e la terza per manipolazioni dopo Napoli e Salerno.

Dispone di numerose aree dedicate alla cantieristica e altre industrie produttive. Tempo fa il porto era anche dotato di una linea ferroviaria autonoma, per il trasporto delle merci, chiusa in seguito alla dismissione dei diversi cantieri (Fig.6).

**Fig. 6 Sistema di Porto e lungomare**



*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

Dopo la seconda Guerra Mondiale il sud Italia ha iniziato una intensa industrializzazione delle aree portuali e Torre Annunziata divenne una delle più grandi città portuali in Italia con Napoli e Ravenna. Negli anni '70

aumentò il traffico di cereali, bitume, tronchi di legno (provenienti da Africa, Indonesia e foreste americane) ferro. Importante attività, ancora oggi presente è l'industria del grano, i cui stabilimenti si insediano lungo il porto (Angrisano *et al*, 2013).

Il graduale declino delle attività industriali ha portato ad una progressiva riduzione delle attività portuali. Attualmente il traffico è limitato a navi che trasportano grano ai silos. Allo stesso tempo, il contrabbando diffuso ha favorito una situazione di illegalità e trasformato il porto in una zona di traffico. Il lungomare è ormai percepito come uno spazio senza identità, che si configura con aree abbandonate, magazzini, fabbriche dismesse, disordinate attività produttive e unità residenziali (Fig. 7).

**Fig. 7 Waterfront Torre Annunziata**



Fonte: [www.soggiornimarini.it](http://www.soggiornimarini.it), [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)

Il nascente sistema portuale Campano non può fare a meno dell'apporto dell'antica Oplonti, e per questo aumentano le pressioni per comprendere anche questo scalo nell'aria di competenza dell'Autorità portuale di Napoli.. Nel 2007 venne lanciato il progetto per la riqualificazione del porto di Torre Annunziata, con fondi comunitari.

Questo progetto rappresenta una delle occasioni più importanti di sviluppo della logistica portuale, che si inserisce positivamente nell'ambito delle sei linee direttrici principali, inerenti alla sostenibilità ambientale ed attrattività culturale e turistica, alla competitività del sistema produttivo regionale, ai trasporti, alla società dell'informazione ed allo sviluppo urbano. Gli investimenti infrastrutturali nelle aree portuali, rappresentano, altresì un'occasione per il rilancio della risorsa mare e della filiera produttiva della portualità in ambito regionale, con favorevoli ricadute in termini occupazionali.

Nel marzo del 2006 la Regione Campania e la TESS stipulano una convenzione per la realizzazione di ulteriori attività in prosecuzione e

specializzazione del programma di assistenza tecnica già svolto. In particolare la convenzione disciplina tre distinti programmi e progetti di sviluppo proposti dalla TESS ed insistenti nell'area vesuviana costiera.

La TESS, con una comunicazione dell'agosto del 2006, invita i Comuni dell'area vesuviana, a presentare proposte progettuali per l'assegnazione delle risorse finanziarie. Nell'ottobre del 2006, il Comune di Torre Annunziata presenta una domanda di finanziamento per la realizzazione di uno studio di prefattibilità per il progetto dal titolo "Polo di Ricerca Nautica" ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Con deliberazione di giunta, nell'ottobre dello stesso anno, su proposta del direttore generale e dell'assessore Telese, si approva lo schema di convenzione da stipularsi con la TESS. La convenzione ha per oggetto la redazione di uno studio di pre fattibilità, per la realizzazione del polo di ricerca e formazione per la nautica a Torre Annunziata.

Nell'aprile del 2007, il Commissario Straordinario ed il direttore generale, dichiarano di approvare la candidatura del progetto "Attrezzature di completamento al servizio del polo nautico a Torre Annunziata", all'avviso pubblico per la costituzione di un Parco Progetti Regionale, riconoscendo TESS quale soggetto attuatore.

Con successivi decreti dirigenziali regionali, vengono ritenuti ammissibili, i seguenti progetti:

- Riqualficazione dell' area industriale dismessa di Rovigliano fino al porto di Torre Annunziata per € 22.060.000,00;
- Attrezzature di completamento al servizio del polo nautico a Torre Annunziata per € 4.950.000,00;
- Centro per la formazione e la ricerca nautica a Torre Annunziata per € 23.448.000,00 ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

L'intervento progettuale interessa un'area complessiva individuata tra gli insediamenti industriali ex Ilva Pali Dalmine e l'ex area Deriver, prospicienti al mare, di circa 56.000 mq.

Per un rilancio economico della città si punta non solo alla riqualficazione del porto, ma diventa una risorsa da sfruttare anche il turismo, attratto verso questa zona sia dai beni archeologici, ma anche dal centro religioso ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Infatti, la fruizione del patrimonio culturale, costituisce circa il 15-20% delle presenze turistiche in Campania, nel 2001; i musei ed i siti archeologici statali campani hanno registrato un ammontare di visitatori pari quasi a sei milioni, ponendo la regione al terzo posto dopo Lazio e Toscana , come meta culturale nel panorama nazionale, con una quota di mercato di circa il 20% dei visitatori e il 27% degli introiti ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

In particolare, il circuito archeologico di Pompei è in testa nella classifica relativa agli ingressi nei principali musei e siti archeologici della Campania con 2.167.470 ingressi nel 2001.

L'area Vesuviana, inclusa dallo studio sui sistemi turistici locali è rappresentata per lo più da Pompei ed Ercolano, che godono di una strategica ubicazione. Inoltre Ercolano ed Oplonti sono rinomate per il loro patrimonio storico artistico, in cui a farla da padrone sono le ville vesuviane e la Reggia di Portici.

Il turismo è attratto da questi luoghi, non soltanto per l'incantevole patrimonio culturale di cui dispone, ma anche per le tradizioni, la gastronomia, l'artigianato che contraddistinguono questa terra e contribuiscono perciò a risollevarne l'economia.([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Nel Sito UNESCO vesuviano è stato riscontrato:

- un livello di ricettività molto basso, dovuto a una carenza di servizi adeguati, per soddisfare le esigenze del turismo internazionale.
- un'eccessiva congestione dei flussi di traffico su gomma
- un'ottima disponibilità di risorse, artistico-culturali ed archeologico-monumentali;
- un buon livello di accessibilità su gomma e su ferro;
- notorietà a livello internazionale ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Parliamo di un territorio dotato di importanti risorse culturali e paesaggistiche come la presenza degli scavi archeologici di Pompei, Oplonti e Ercolano, il Parco Nazionale del Vesuvio, il Porto di Torre Annunziata, le terme vesuviane, le ville vesuviane, il Golfo, le isole di Capri Ischia, la penisola sorrentina e amalfitana.

Per tale ragione sarà necessario delineare opportune azioni di progetto che mirano al:

- miglioramento qualitativo e quantitativo della ricettività;
- al recupero ambientale;
- al miglioramento degli standard urbanistici e della rete viaria, interventi per la rivalutazione della risorsa mare e dei servizi turistici ad essa collegati;
- al miglioramento delle infrastrutture al servizio del diportismo nautico ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

La conservazione dello stato dell'ambiente, il miglioramento della dotazione infrastrutturale, strade e porti, o strutture di interscambio plurimodale, sono individuati quali principali fattori di attrazione dei viaggi culturali, specie di quelli di breve durata e con minor tempo a disposizione per la visita dei singoli siti. Ad essi si aggiunge la necessità di posti letto, ma anche e soprattutto la disponibilità di pubblici esercizi in grado di proporre prodotti

tipici e soprattutto di generare maggiori occasioni di intrattenimento ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Il contratto d'area TESS, ha rappresentato per questi siti, un'importante iniziativa per avviare concrete azioni di sviluppo del territorio. La società può essere definita come un'agenzia Regionale, che ha coordinato tutte le attività di sviluppo locale, legate al waterfront e all'entroterra dei comuni vesuviani (Boscotrecase, Boscoreale, Castellammare di Stabia, Gragnano, Pompei, Santa Maria la Carità, Sant'Antonio Abate, Torre Annunziata, Torre del Greco, Trecase).

Cerchiamo ora di capire qual è la norma che regola il territorio, attraverso i piani urbanistici che guidano lo sviluppo dell'area:

1. Contratto d'area TESS. Per la città di Torre Annunziata il contratto prevedeva la bonifica dei territori lungo il waterfront, da destinare a nuove attività produttive.
2. Patto del Miglio d'Oro. E' un piano che regola lo sviluppo del waterfront di tutta la periferia est di Napoli. Sono prefissati obiettivi molto importanti da perseguire, in particolar modo quelli di migliorare le offerte legate al turismo, di un'area dal potenziale molto alto. Nello specifico una grande attenzione è rivolta alla riqualificazione delle ville settecentesche e dei complessi termali, che si affacciano sul mare.
3. P.I.T. dell'Area Vesuviana Costiera. Questo piano ha l'obiettivo di valorizzare e riconvertire le aree del waterfront, migliorando il vasto patrimonio immobiliare esistente. Parallelamente viene riconosciuta la debolezza del sistema dei trasporti, da potenziare e migliorare in tempi brevi.

Obiettivo rilevante è la trasformazione della linea ferroviaria FS di costa in una linea di trasporto urbano per ricreare il rapporto tra centri storici, beni culturali e risorsa mare attraverso interventi di riqualificazione complessiva della linea di costa, da costruire ed articolare intorno allo sviluppo turistico legato alle risorse ambientali, storico-archeologiche e del mare, per una decompressione del tessuto abitativo costiero e di riconversione dell'apparato produttivo dismesso ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

4. Il PIT Grandi Attrattori Culturali. Il territorio di Torre Annunziata è inserito nel Progetto Integrato dei Grandi Attrattori Culturali "Pompei ed Ercolano" cofinanziato dalle risorse dell'Asse 2 del POR Campania per complessivi 57 milioni di euro.

Il P.I.T. prevede non solo interventi di natura infrastrutturale ma anche di formazione professionale ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Tutta l'area pompeiana costiera è, difatti, uno dei territori strategici per la politica regionale, sia in termini di problematiche da affrontare (ambiente, rischio vulcanico, congestione insediativa, sicurezza, accessibilità, occupazione) sia di potenzialità inesprese (risorse culturali ambientali, investimenti in atto, ecc.) ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

La valorizzazione dell'area pompeiana attraverso le straordinarie risorse archeologiche e culturali, non può che assumere un "carattere prevalentemente turistico", e per tali motivi nel PIT è evidenziata la necessità di soddisfare maggiormente i bisogni del "turista/viaggiatore", sia dal punto di vista culturale, che da quello della costruzione della migliore qualità dell'"accoglienza", in modo da invogliarlo, ospitandolo in ambienti sicuri, dotati di servizi adeguati, culturalmente ed esteticamente accattivanti, ad incrementare la durata e la qualità della permanenza nell'area ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

L'opzione strategica delineata nel P.I.T. si estrinseca, pertanto, in quattro macro tipologie di azioni:

A. Valorizzazione in chiave turistica del patrimonio archeologico – culturale attraverso interventi di restauro, connessi all'ampliamento dell'offerta al pubblico; sviluppo dei servizi ai visitatori, riorganizzazione degli accessi, itinerari differenziati; attività in favore della visita notturna agli scavi; incremento delle attività di restauro e nuova fruibilità, pubblicizzata adeguatamente e promuovendo eventi internazionali ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

B. Creazione del "Parco archeologico Vesuviano", un parco archeologico territoriale da realizzare collegando in rete i quattro grandi poli di Pompei, Ercolano, Stabia ed Oplonti fra loro e con i siti minori. Tale creazione richiede interventi nel campo dell'accessibilità, della comunicazione, della specializzazione dell'offerta dei diversi siti, d'itinerari tematici legati al territorio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

C. Recupero e riqualificazione, in stretta connessione con il "Parco archeologico Vesuviano", di ambiti di centri storici; di ville vesuviane; di masserie agricole in modo da realizzare un sistema integrato di risorse culturali che miglioreranno l'immagine, l'accoglienza turistica, la ricettività locale e l'offerta integrata di servizi in tutto il territorio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

D. Sviluppo di un sistema sociale, culturale, ricettivo e produttivo, strettamente collegato al grande patrimonio storico culturale esistente, ponendo particolare attenzione ad azioni che sostengano, l'informazione sul territorio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).



Le azioni poste in essere dal P.I.T. “Pompei ed Ercolano” saranno, pertanto essenzialmente rivolte a:

- 1) Costruire una cultura della “cortesia ed accoglienza” da parte delle popolazioni residenti, anche attraverso forme di riappropriazione e di identificazione del patrimonio con le popolazioni, da effettuare in collaborazione con l’associazionismo e con le scuole;
- 2) Promuovere lo sviluppo di servizi di accompagnamento, animazione e promozione delle attività turistiche e dell’ospitalità;
- 3) Realizzare attività formative dedicate;
- 4) Rafforzare e sviluppare le filiere produttive, direttamente ed indirettamente legate alle politiche di valorizzazione del patrimonio storico culturale.

Il Comune di Torre Annunziata in questi ultimi anni, si sta impegnando molto per la riqualificazione del porto, e dei collegamenti tra mare e entroterra. E’ stato approvato un “Piano Regolatore portuale”, che prevede lo sviluppo di un’area da destinare esclusivamente a porto turistico. Lo studio della fattibilità del progetto è ora affidata alla società “Italia Navigando”.

Le amministrazioni comunali dell’area vesuviana costiera, in particolare i comuni di Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Castellammare di Stabia, in riferimento alle indicazioni fornite dalle linee programmatiche per lo sviluppo del sistema integrato della portualità turistica” della Regione Campania, hanno redatto, infatti, un protocollo di intesa, preliminare all’accordo di programma, per l’esecuzione, in forma associata, di uno studio di fattibilità per la riqualificazione dell’ambito costiero, attraverso la pianificazione di interventi progettuali per lo sviluppo della nautica da diporto, individuati in funzione delle specifiche vocazioni dei comuni interessati ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Tale studio, quindi, accogliendo esigenze ed obiettivi delle amministrazioni comunali, definisce gli interventi realizzabili da ciascun comune in tempi brevi, individuandone anche le risorse finanziarie pubbliche e private attivabili ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

In particolare, lo studio sulla portualità turistica dell’area vesuviana costiera, attraverso la valutazione incrociata di studi e programmi di settore, ha individuato, interventi infrastrutturali relativi alla nautica da diporto, distinguendo tra quelli necessari a garantire l’efficienza delle strutture portuali esistenti e quelli di nuova edificazione, necessari per innescare processi di sviluppo ecocompatibile del territorio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Il Piano Regolatore per la riqualificazione del porto di Torre Annunziata prevede:

- la razionalizzazione del porto esistente con l'aumento di 200 posti barca , la qualificazione delle aree esistenti e la realizzazione degli impianti al servizio di esse;
- l'insediamento "su un'area di circa 60.000 mq a mare e altrettanti 60.000 a terra "di un nuovo marina attrezzata in grado di accogliere circa 660 imbarcazioni ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Lo studio, accogliendo la previsione del piano regolatore portuale, individua l'area "ex Cral Driver" e lo specchio d'acqua che la fronteggia, quale luogo per la localizzazione del marina, in posizione autonoma rispetto al porto commerciale attuale, ma strettamente collegato alle aree del suo immediato entroterra, inserite nel programma di riqualificazione della fascia costiera, oggetto del nostro studio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Tali interventi, insieme alla localizzazione all'interno del porto esistente di un approdo per le Vie del Mare e dei relativi servizi per l'accoglienza, confermano la possibilità per Torre Annunziata di divenire, grazie alle sue specifiche vocazioni territoriali, importante porta di accesso alle aree archeologiche interne attraverso la creazione di un sistema integrato tra terra e mare, così come previsto nei piani e programmi di rivalutazione dell'amministrazione comunale e dal presente studio ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

L'ambito definito "fascia costiera" esteso su una superficie di circa 130 ettari , è compreso tra il molo di Levante del porto di Torre Annunziata e la foce del fiume Sarno ed è separato dal centro urbano dall'infrastruttura ferroviaria FF.SS. Napoli - Salerno. Una lunga striscia di territorio, paradigma delle contraddizioni tipiche delle coste industrializzate: un'area bagnata dal mare, palcoscenico dismesso dello splendido scenario naturale del Golfo di Napoli, a brevissima distanza dal capoluogo campano e dalle località turistiche più rinomate della Regione ma, nello stesso tempo, sede di innumerevoli segni di incontrollate e incoscienti modificazioni dell'ambiente, causa ed effetto del progressivo isolamento dal nucleo urbano, dell'abbandono dei luoghi e del collasso qualitativo dell'area ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Lasciato il porto commerciale, seguendo l'antico tracciato ferroviario Napoli -Salerno, che separa la costa dal centro storico, ci si immette su via Terragneta, asse principale di questa parte di territorio in cui confluiscono stradine trasversali , che, costeggiando i grandi lotti industriali, attraversano la fascia costiera e in alcuni punti conducono fino al mare. Il territorio in esame coincide con l'area industriale della città di Torre Annunziata ed è tutto compreso tra la linea ferroviaria Torre - Gragnano e il mare ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Sulla costa, si susseguono una serie di recinti entro cui si sviluppavano le realtà industriali, che nel loro insieme un tempo configuravano la cittadella industriale dell'ASI ed ancora ne segnano il volto attuale. Partendo ad oriente del porto si incontrano un'area attualmente abbandonata, un tempo destinata al centro sportivo realizzato dalla società Deriver a beneficio dei propri dipendenti. Il lotto, in parte occupato da alcuni manufatti in cattivo stato di conservazione è in gran parte ricoperto da vegetazione spontanea, erbacea ed arbustiva, e conserva tracce delle strutture pregresse, della viabilità interna, di aiuole, e piste ciclabili ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Proseguendo verso Castellammare di Stabia si incontra l'ex area industriale Deriver, suddivisa in un tratto di fascia costiera, già di proprietà del Comune di Torre Annunziata, sul quale è localizzato il recinto industriale della ex Fabbrica di Derivati Vergella con il suo pontile in ferro, ed in una zona interna di proprietà dell'Apra, leader del mercato internazionale di costruzioni nautiche ([www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)).

Questo cuscinetto è il cuore della cittadella industriale: il comparto ex Dalmine che si estende fino al quartiere Rovigliano è inserita tra le iniziative del contratto d'area Torrese Stabiese.

I fondi europei impiegati per la bonifica delle aree del waterfront di Torre Annunziata sono stati ben spesi, per la riqualificazione delle aree dismesse lungo la Via Terragneta, da considerare come una "buona pratica", sotto il profilo economico, sociale e ambientale.

Il progetto del nuovo polo nautico Apreamare di Torre Annunziata è oggi una realtà consolidata. I lavori, iniziati nel 2002, hanno previsto oltre ad un'importante bonifica preliminare dell'area la costruzione di infrastrutture generali e la realizzazione di due unità produttive. Il risultato è il polo per diporto più grande del mediterraneo, un nuovo e moderno cantiere nautico che copre un'area di circa 150mila mq. Un cantiere in grado di offrire servizi a terra e in acqua, con 100 posti barca e un servizio di assistenza di alto livello sia per i propri clienti che per chiunque possieda un'imbarcazione.

Il tutto a beneficio del recupero della vocazione nautico-turistica di una zona dal forte impatto ambientale fino ad oggi adibita ad uso esclusivamente industriale.

Grazie all'impiego di innovative tecnologie il nuovo polo nautico contribuirà ad un significativo aumento della produzione Apreamare, che continuerà a gestire una fase della produzione in maniera artigianale, nel rispetto della sua filosofia. Apreamare è attiva dal 1849 nel settore della nautica (Fig.8).

**Fig. 8 Apremare**



*Fonte: [www.ucina.net](http://www.ucina.net), [www.metropolisweb.it](http://www.metropolisweb.it)*

Il polo nautico è un'opportunità privata che riguarda l'intera Regione Campania, in particolare le aree depresse di Torre Annunziata oltre a essere il più importante investimento nella nautica da diporto effettuata nell'Italia meridionale negli ultimi 30 anni, che impiega 250 persone tra addetti e manodopera specializzata.

Dall'analisi di tutti i progetti messi in atto per il waterfront, emerge la debolezza delle istituzioni locali a intervenire concretamente per la riqualificazione di un'area dotata di particolari valori storico paesaggistico e culturali.

Fonte di conoscenza di questa città sono stati per me sicuramente libri, riviste, siti internet, ma un ruolo importante hanno avuto anche le interviste fatte ai cittadini.

Il loro entusiasta coinvolgimento ci ha consentito, mediante una visita guidata dei luoghi, di pervenire a conoscenze non documentate e quindi non facilmente reperibili, come le loro usanze, le leggende del luogo, le tradizioni, anche collegate alla storia del waterfront.

#### **A. Ricognizione storica degli edifici presenti lungo il waterfront di Torre Annunziata**

La storia dell'industria metalmeccanica a Torre Annunziata ha inizio con la Fabbrica d'Armi fondata dai Borbone a metà Settecento assieme ad una ferriera, attigua ad una polveriera seicentesca. Nel 1856, dopo uno scoppio, la polveriera viene chiusa ed i suoi locali sono annessi alla fabbrica d'armi, che si espande ulteriormente nei decenni successivi, incorporando un pastificio dismesso ed altre aree contigue. Noto è, pur tra alterne fortune, lo

sviluppo in età liberale e durante il fascismo, sotto la gestione del ministero della guerra del Regno d'Italia. Nell'Ottocento Torre Annunziata è una cittadina industriale soprattutto per la presenza di decine di molini e pastifici, che nel periodo compreso tra il 1880 e la prima guerra mondiale hanno un grande sviluppo, arrivando a oltre cento unità produttive, di cui un buon numero costituito da edifici industriali di notevoli dimensioni, a sviluppo verticale, localizzate, come la fabbrica d'armi, nel centro abitato ([www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)).

Ridimensionati dopo la prima Guerra Mondiale ed ancor più dopo la seconda guerra, scompaiono del tutto negli anni '50 e '60 del XX secolo. Molto diversa è la localizzazione dei grandi complessi siderurgici e metalmeccanici che caratterizzano la storia industriale di Torre Annunziata: dotati di amplissimi spazi esterni ed interni, sorgono in posizione periferica, spesso prospiciente al litorale. Il primo insediamento industriale di questo tipo risale agli anni '80 del XIX secolo, quando alcuni imprenditori e finanzieri francesi, fondano un moderno stabilimento siderurgico dedito esclusivamente al trattamento dei rottami di ferro, denominato prima Natanson-Duchè & C. e poi Ferriere del Vesuvio. Alla fine del secolo le sue notevoli potenzialità, per la vastità dell'area occupata, la relativa modernità degli impianti e la vicinanza al mare, attirano la Società anonima delle ferriere italiane, uno dei maggiori complessi siderurgici italiani, che lo acquista, lo amplia ulteriormente e lo ammoderna. Nel 1911 viene incorporato nell'Ilva, che ha la sede principale a Bagnoli; da questo momento la sua storia segue quella dell'azienda madre, con alcune differenziazioni: grande sviluppo durante la prima Guerra Mondiale, grazie alla continua e cospicua espansione della domanda da parte delle aziende metalmeccaniche che producono per l'esercito; chiusura per la crisi postbellica, tra il 1920 ed il 1924; ripresa dal 1926, quando in particolare l'impianto tornese viene completamente rinnovato (1.100 operai nel 1930); nuova espansione bellica durante la seconda guerra mondiale, che apporta anche nel 1943 grandi distruzioni per i bombardamenti; crisi postbellica e chiusura definitiva della sede di Torre Annunziata negli anni '50, quando tutta la produzione siderurgica dell'azienda viene concentrata a Bagnoli. La chiusura dello stabilimento Ilva coincide con la nascita alcuni stabilimenti metallurgici, che assieme a due fabbriche chimiche (Fervet e Lepetit, poi Ciba-Geigy) sono la risposta ai problemi occupazionali

dovuti alle dismissioni dell'Ilva e dei tanti pastifici. Creati da investitori pubblici o da privati sostenuti dall'Isveimer, sono destinati ad avere un ottimo sviluppo per circa trent'anni e un rapido declino, fino alla definitiva chiusura, sul finire del XX secolo. Inizia nel 1951 la ITALTUBI, che trae origine da una piccola industria di Piano di Sorrento. ([www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com))

Su una superficie di 80.000 mq, dà lavoro ad oltre 700 operai e produce due milioni di metri all'anno di tubi di tutte le dimensioni e altri manufatti in amianto-cemento, come coperture per tetti, tubazioni e tanti altri prodotti. Buoni sono il livello tecnologico e l'automazione della produzione; nel 1969 arriva ad un capitale sociale di quasi due miliardi, più che raddoppiato nel corso degli anni '70; la crisi è degli anni '90, quando è acclarata la nocività dell'amianto. Nel 1954 inizia la sua attività lo stabilimento Dalmine, emanazione di analoga azienda settentrionale del gruppo IRI Finsider, che negli anni '50 si espande costantemente con una rete di binari raccordati alle Ferrovie dello Stato per oltre 4 km ed una rete di strade interne per oltre 5 km. con circa 700 dipendenti. Raggiunge una produzione di circa 75 mila tonnellate all'anno, per mercato interno e estero, tra tubi per il convogliamento di acqua potabile e di gas, impianti irrigui fissi e mobili, costruzioni di carpenteria leggera, applicazioni per l'arredamento moderno ([www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)).

In crisi dalla metà degli anni '80 alterna politiche di tagli occupazionali e ricorsi agli ammortizzatori sociali con timidi tentativi di rilanci produttivi non andati a buon fine. Simile è la sorte della Deriver, installata nel 1963 dalla Finsider nell'ex sito Ilva. L'azienda, che trasforma semilavorati siderurgici in fili, punte, griglie, trecce, reti, funi ecc. ed occupa tra 500 e 1.000 operai, ha circa un ventennio di successi. In grande espansione è soprattutto negli anni '70 e passa da un capitale sociale di 3 miliardi di lire nel 1969 a 11 nel 1981; si assicura grandi commesse nel campo delle mega infrastrutture per i trasporti e nell'edilizia. Colpita dalla crisi della siderurgia nella seconda metà degli anni '80, viene rilevata da un'industria privata, la Readelli tecna, ma chiude definitivamente poco dopo (Silvio De Majo [www.bicentenarioprovincia.napoli.it](http://www.bicentenarioprovincia.napoli.it)).

## B. Catalogazione dei beni archeologici presenti lungo l'asse di collegamento mare-scavi

In questa fase sono stati catalogati tutti i reperti archeologici presenti lungo i due accessi principali, che saranno interessati dal Grande Progetto di riqualificazione (Via Plinio, Via Villa dei Misteri) (Fig. 9).

**Fig.9 Planimetria scavi di Pompei**



Fonte: Angrisano Mariarosaria

Tali beni in futuro, possono subire danni legati all'inquinamento, al turismo di massa, alle vibrazioni prodotte dal rumore, e ad atti di vandalismo. Impatti negativi facilmente generabili da un intenso sfruttamento dell'area, come previsto dal progetto.

Nella tabella che segue sono identificati tali beni, soggetti a particolare tutela (Tab. 1).

**Tabella 1 Catalogazione beni archeologici**

BENE CULTURALE	
1	INGRESSO SCAVI
2	NECROPOLI DI PORTA NOCERA
3	ORTO DEI FUGGIASCHI

4	PORTA NOCERA E CINTA MURARIA
5	ANFITEATRO
6	PALESTRA GRANDE
7	PORTA DI STABIA
8	QUADRIPORTICO DEI TEATRI
9	CASA GIULIO POLIBIO
10	TEMPIO DORICO
11	FORO TRIANGOLARE
12	TEATRO PICCOLO
13	TEATRO GRANDE
14	CASA MOSAICI GEOMETRICI
15	BASILICA
16	ORTO BOTANICO DELLA FLORA VESUVIANA ANTICA
17	CASA DEL MENANDRO
18	CASA DELLE LUCERNE
19	PIAZZA ANFITEATRO

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

#### **4.5 Le Linee guida del Grande Progetto Pompei**

##### **STEP 3 Le Linee guida del Grande Progetto Pompei**

L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un distretto turistico culturale nell'area *extra-moenia*, in modo da rafforzare l'offerta turistica degli scavi archeologici di Pompei e Torre Annunziata, proponendo ai visitatori nuovi servizi in linea con le esigenze del turismo internazionale.

Nel mercato turistico, da anni, sono in atto profondi cambiamenti, riscontrati in relazione alle previsioni future molto positive: 940 milioni di arrivi nel 2010, 1 miliardo nel 2012 e 1,8 miliardi previsti per il 2030 (Russo P., 2011). E' stato riscontrato un grande disagio in termini di offerta turistica dell'area, oggi i visitatori si limitano alla sola visita al santuario e agli scavi di Pompei per la carenza di servizi turistici.

Per tale ragione l'obiettivo cardine del progetto è quello di realizzare un "distretto turistico culturale", che migliori l'offerta degli scavi, rendendo l'area adeguata sia a intercettare la quota di visitatori, sia ad attrarre turisti alla ricerca di un'esperienza più profonda e coinvolgente della mera visita alle rovine archeologiche (Russo P., 2011).



L'idea è di trasformare la visita agli scavi in un'esperienza che consenta di comprendere e rivivere gli usi e i costumi della vita quotidiana dell'antica Roma (Russo P., 2011).

Occorre quindi progettare un sistema integrato di servizi, che siano complementari agli scavi archeologici e rappresentino una motivazione sufficiente per il visitatore a prolungare la propria permanenza oltre le 24 ore. Le priorità strategiche, in tal senso, sono tre:

1. Rafforzare l'esperienza della visita agli scavi archeologici, attraverso una serie di servizi per l'apprendimento che, utilizzando una miscela di nuove tecnologie multimediali e laboratori didattici interattivi, consentano al visitatore, prima o dopo la visita, di comprendere ciò che accadeva nell'antica città di Pompei;
2. Ampliare ulteriormente l'esperienza turistica consentendo al visitatore di rivivere in prima persona alcune momenti tipici della vita all'epoca dell'antica Roma. In particolare, attraverso strutture e attività realizzate in conformità a un recupero filologico approfondito degli usi e i costumi dell'epoca. Al turista si offrirà la possibilità di svolgere alcune attività con tutti gli agi e i disagi di una civiltà del passato;
3. Realizzare una ricettività alberghiera, in prossimità della zona archeologica, che sia in linea con gli standard mondiali di qualità e di prezzo e che attragga non soltanto i visitatori interessati agli scavi ma anche i turisti interessati a usare Pompei come punto di partenza per visitare le altre attrattive localizzate lungo le baie di Napoli e Salerno e nella zona di Caserta (Russo P., 2011).

Il progetto parte dal presupposto che Pompei, rappresenta il principale Sito archeologico a livello mondiale, capace di far conoscere la vita, gli usi e i costumi di quell'epoca.

Per tale ragione il progetto si arricchisce di ulteriori obiettivi molto importanti:

1. La promozione di un'iniziativa a carattere eminentemente scientifico, che veda la partecipazione dei gruppi di ricerca più importanti sul tema della vita quotidiana in epoca romana.
2. La trasposizione, in chiave didattica, delle conoscenze scientifiche sul tema, attraverso la progettazione di strumenti educativi che consentano a soggetti con una preparazione di base limitata di apprendere gli usi e costumi del periodo. Tale fase richiede che i ricercatori siano coadiuvati da esperti delle nuove tecnologie multimediali e da studiosi dei processi di apprendimento a livello individuale e collettivo.

3. La definizione di un insieme d'itinerari e percorsi cognitivi, non convenzionali, che consentano al largo pubblico di imparare coniugando apprendimento e divertimento.
4. Progettare una serie di strutture che siano conformi alle strutture esistenti. All'interno di tali strutture il turista interessato sarà messo in condizione di rivivere esattamente alcuni momenti specifici della vita degli antichi pompeiani.

La forte connotazione scientifica della fase progettuale del distretto turistico culturale di Pompei è essenziale per diversi motivi:

- per qualificare in chiave culturale l'offerta turistica, evitando che Pompei scivoli progressivamente in un consumo sempre più massificato e dequalificato, recuperando il suo valore di testimonianza storica ed educativa, a vantaggio dell'umanità di cui è patrimonio;
- per creare un connubio unico tra i servizi educativi ed esperienziali fruibili nell'area extra-moenia e la visita agli scavi archeologici. Infatti, in nessun altro luogo al mondo sarebbe possibile apprendere nozioni, scientificamente provate, sulla vita nel periodo dell'antica Roma e immediatamente dopo addentrarsi nei luoghi perfettamente conservati dove tale vita si svolgeva;
- per differenziare l'offerta del distretto turistico da quella di un parco a tema sul mondo dell'antica Roma. Infatti, a differenza di un parco a tema, che replica soltanto gli aspetti estetici e funzionali del tema oggetto del parco, l'offerta del distretto si connoterebbe soprattutto per i suoi aspetti di contenuto e per la capacità di riprodurre in maniera fedele tutti gli aspetti salienti della vita dell'epoca. In tal senso il turista avrebbe la possibilità di apprendere, comprendere e, in taluni casi, sperimentare in maniera reale gli agi e i disagi degli usi e costumi vigenti nell'antica Pompei, con una preminenza degli aspetti culturali su quelli meramente ludici e adrenalinici tipici di un parco a tema (Russo P., 2011).

Le linee guida possono essere ricondotte a 6 punti essenziali:

1. Ricollegare l'antica Pompei al mare, come avveniva in epoca greco romana;
2. Bonificare alcuni tratti dell'area extramoenia, che oggi versano in condizioni di totale abbandono, come conseguenza dell'incuria delle precedenti azioni di sviluppo;
3. Rispettare la straordinarietà del paesaggio attraverso soluzioni architettoniche a basso impatto ambientale, realizzate secondo i criteri dell'eco-compatibilità. In particolare, per gli edifici di concezione moderna si prevede il ricorso ai criteri progettuali della bioarchitettura, mentre per quelli che riproducono edifici del periodo dell'antica Roma l'uso dei materiali originali;

4. Ottimizzare il bilancio energetico dell'intera area, attraverso il ricorso a sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare è previsto che gli edifici di concezione moderna siano dotati di pannelli fotovoltaici e di sistemi per il risparmio energetico;
5. Valorizzare il sistema pubblico della mobilità per favorire i collegamenti da e verso Napoli, Sorrento, Vesuvio, Isole del Golfo, Paestum, Cilento, Caserta;
6. Integrare il sistema del trasporto con nuovi sistemi di mobilità non inquinanti che consentano gli spostamenti all'interno del distretto turistico culturale, riducendo il congestionamento dovuto al traffico su gomma. Si prevede, infatti, da un lato, la realizzazione di sistemi a basso tasso d'inquinamento energetico e acustico, che consentano ai turisti di spostarsi lungo la direttrice che dal mare va agli scavi di Pompei (mezzi elettrici, piste ciclabili, passeggiate a piedi); dall'altro la creazione di parcheggi interrati per gli autobus turistici e per le autovetture dei privati. L'insieme dei due interventi consentirà di ridurre notevolmente il livello di inquinamento dell'area che circonda il sito archeologico dovuto al traffico su gomma (Russo P., 2011).

La realizzazione del parco turistico culturale di Pompei prevede la nascita nell'area *extra-moenia* di numerose nuove attività turistiche, alcune direttamente connesse alla fruizione dell'area altre di supporto (Fig. 10):

1. area ricettiva;
2. area learning;
3. area experience;
4. parco botanico relax;
5. lungo mare attrezzato;
6. light train elettrico;
7. parcheggi interrati;
8. canale navigabile.

**Fig. 10** Le nuove attività turistiche *extra-moenia*



*Fonte: Russo P.*

Nella tabella che segue sono specificati i diversi interventi per le 8 aree di progetto previste (Fig. 11).

**Fig. 11 Tabella riassuntiva aree di sviluppo**

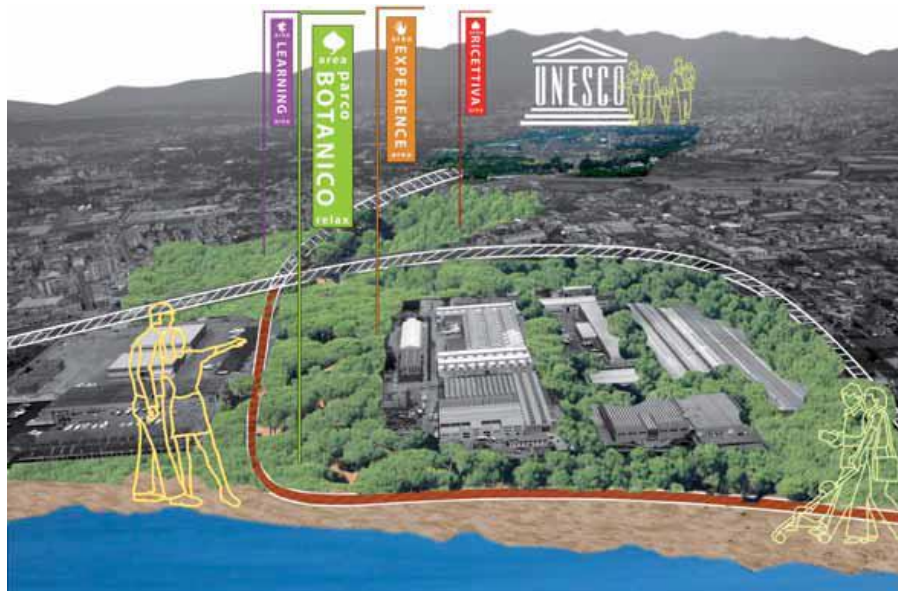
Area	Tipologia di strutture	Dimensionamento
Area ricettiva	Parco alberghiero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutture di medie dimensioni (200 – 300 camere ognuna)</li> <li>- full service</li> <li>- upper – midscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.000 – 1.500 camere</li> <li>- 700.000 – 1.000.000 di pernottamenti annui</li> <li>- 60.000 – 100.000 mq. ripartiti tra pianterreno e primo piano</li> </ul>
	Zona relax e svago: <ul style="list-style-type: none"> <li>- intrattenimento serale</li> <li>- ristoranti</li> <li>- spazi per il relax</li> <li>- attività acquatiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7.000 – 10.000 mq. coperti</li> </ul>
Area learning	Accoglienza e informazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 35.000 – 45.000 mq. per un'altezza di massimo un piano</li> </ul>
	Biglietteria	
	Caffetteria e ristorazione	
	Gift shop	
	Attività per l'apprendimento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- teatri multisensoriali</li> <li>- percorsi interattivi</li> <li>- laboratori didattici</li> <li>- sistemi di augmented reality</li> <li>- spettacoli con la partecipazione del pubblico</li> <li>- musei sperimentali</li> </ul>	
Area experience	Attività per rivivere alcuni momenti della vita nell'antica Pompei: <ul style="list-style-type: none"> <li>- taberna romana</li> <li>- antiche termæ</li> <li>- laboratori artigianali</li> <li>- rappresentazioni teatrali in latino</li> <li>- escursione in galea</li> <li>- albergo pompeiano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10.000 – 20.000 mq. per un'altezza di massimo un piano</li> </ul>
Parco botanico	Zona con vegetazione tipica Mediterranea	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 300.000 mq.</li> </ul>
Lungo mare attrezzato	Spiaggia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 – 1.000 metri lineari</li> </ul>
	Attrezzature per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- panorama e della vista</li> <li>- sosta in spiaggia</li> <li>- passeggiate in bicicletta</li> <li>- attività sportive.</li> </ul>	
Light train	Sistema per la mobilità a basso impatto ambientale con stazioni collocate nei punti nodali del distretto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 – 2,5 km.</li> </ul>
Parking interrato	Struttura per autobus e autovetture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 70.000 – 90.000 mq.</li> </ul>
Canale navigabile	Canale realizzato come seconda foce del fiume Sarno	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da definire</li> </ul>

Fonte: Russo P.

“L’area ricettiva” rappresenta il cuore del progetto, è il benvenuto ai turisti, dove ciascuno sceglierà come organizzare la sua visita al distretto culturale. Saranno proposte visite guidate agli scavi di Pompei, Ercolano, Oplonti, alla baia di Napoli, a quella di Salerno e al sito Real di Caserta. Tali “percorsi

culturali”, saranno favoriti dalla fitta rete di collegamenti ferroviari e via mare (Fig. 12).

**Fig. 12 Servizi del distretto turistico**



*Fonte: Russo P.*

Lungo il waterfront saranno realizzati alberghi, ristoranti, bar e ogni tipo di attività per il tempo libero, per completare l’offerta turistica locale e regionale.

In questo modo sarà valorizzato anche lo splendido paesaggio della costa, che guarda verso l’isola di Capri e la penisola sorrentina.

Per garantire un’elevata competitività alla nuova area ricettiva, il progetto prevede che le strutture alberghiere siano realizzate secondo alcuni criteri specifici:

- un forte allineamento con gli standard internazionali in termini di qualità dei servizi, basso impatto ambientale e elevata efficienza energetica;
- un dimensionamento tale da consentire, in linea con altri analoghi distretti culturali e dello svago, di assorbire almeno tra il 5% e il 10% dei visitatori degli scavi per un tempo medio di permanenza di 2-3 giorni (Russo P., 2011).
- una presenza adeguata di servizi comuni per l’intrattenimento e il relax pomeridiano e serale conforme alle tendenze del mercato turistico

internazionale, che tendono a favorire i resort in grado di offrire spazi al coperto per il relax e lo svago.

In questo modo l'area diventerà attrattiva, durante tutto il periodo dell'anno, e non sarà di riferimento solo per la visita agli scavi, promuovendo così una strategia turistica "resiliente".

Questo progetto migliorerà il tasso di occupazione, generando contemporaneamente coesione sociale tra i residenti.

"L'area Learning", rappresenta una specie di "Buffer Zone" del distretto culturale, che accoglie i flussi di visitatori e li smista bilanciando i carichi ed evitando picchi di domanda e momenti di sovraffollamento in alcune aree del distretto. Infatti, nell'area Learning sono presenti le seguenti tipologie di servizi:

- accoglienza e informazione;
- biglietteria per tutte le attrattive e per gli scavi;
- caffetteria e ristorazione;
- gift shop;
- attività per l'apprendimento degli usi, dei costumi e delle abitudini socio-economiche che caratterizzavano la vita quotidiana nell'antica Pompei. In particolare l'offerta è declinata in una pluralità di opzioni orientate ai turisti di diverse età e livello culturale (Russo P., 2011).

Elemento comune ai diversi servizi offerti è l'idea di coniugare attività cognitive e intrattenimento, attraverso forme di partecipazione attiva. Le diverse strutture saranno realizzate facendo ricorso alle più avanzate tecniche didattiche e multimediali (Russo P., 2011).

Al fine di consentire ai turisti di fruire di tutte le attività per l'apprendimento dell'area Learning, riducendo al massimo l'impatto ambientale, si può ipotizzare di ripartire i servizi tra diverse strutture di altezza non superiore a due piani occupando in tal modo una superficie di 35.000-45.000 mq (Russo P., 2011).

Dall'area Learning i turisti, dopo avere acquisito le conoscenze di base necessarie a comprendere gli aspetti salienti della vita nell'antica Pompei si possono dirigere, in base alle loro preferenze nelle altre aree del distretto e nella zona degli scavi (Fig. 13).

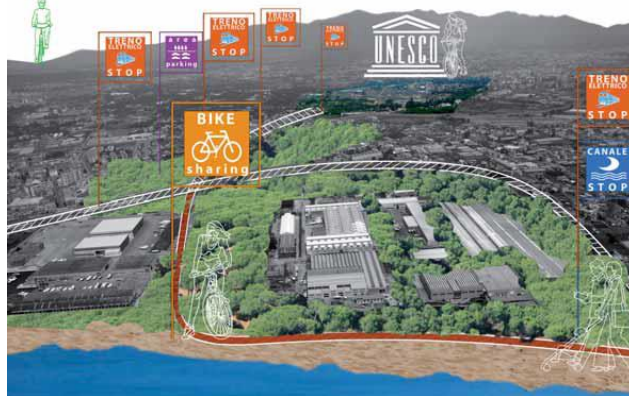
L'area Experience, sarà un'area dedicata alla riproduzione delle strutture tipiche del periodo romano, per riviverle e capire al meglio le tradizioni del luogo.

In questo modo si darà la possibilità al turista di pranzare all'interno della "domus romana", visitare i laboratori artigianali dell'epoca, dormire in alberghi progettati secondo le tecniche dell'architettura romana.

Tale area, oltre ai turisti, è rivolta alle scolaresche di diverse età che sono impegnate nello studio della storia romana e che possono approfondire le conoscenze sugli usi e costumi dell'antica Pompei attraverso i diversi servizi didattici (Russo P., 2011).

Il parco botanico fungerà da tessuto connettivo tra il mare e gli scavi, ospiterà tutte le strutture del distretto. Sarà riprodotta la flora mediterranea tipica del periodo romano.

**Fig. 13 Servizi di supporto del distretto turistico**



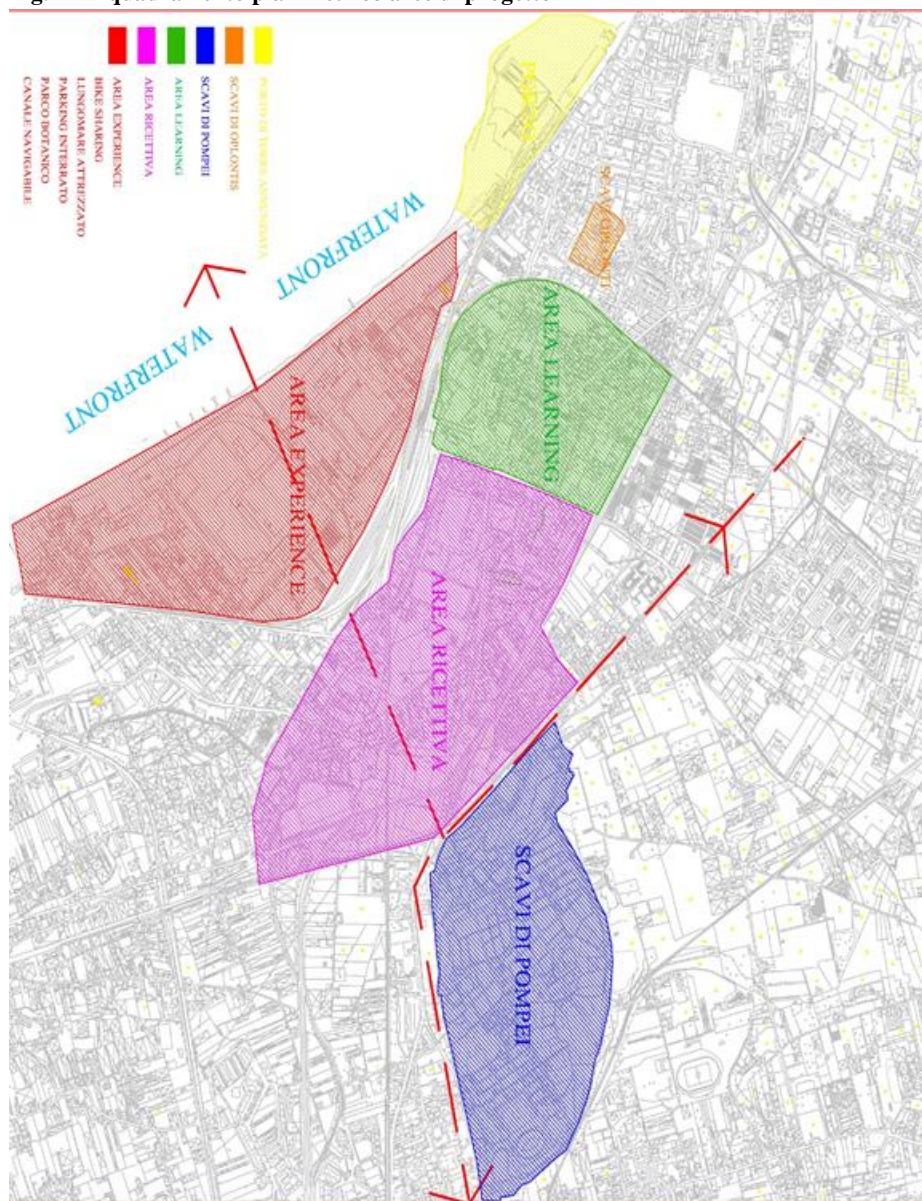
*Fonte: Russo P.*

Il mare sarà il punto di ingresso alla città e agli scavi attraverso un opportuno sistema di “Light Train” elettrico, in questo modo saranno minimizzati gli impatti ambientali, e saranno resi rapidi gli spostamenti tra le varie aree del distretto.

L'ipotesi di collegare il mare agli scavi attraverso “una canale navigabile”, rende il progetto ancor più interessante, sarà realizzato come una seconda foce del fiume Sarno, e visto come il punto di partenza per compiere le escursioni nel Golfo e nell'antica città di Pompei (Fig. 14).



Fig. 14 Inquadramento planimetrico aree di progetto



Fonte: Angrisano Mariarosaria

#### **4.6 Heritage Impact Assessment Waterfront**

##### **STEP 4: Heritage Impact Assessment Waterfront**

In questo step vengono identificati i diversi beni su cui fare la valutazione degli impatti del Grande Progetto Pompei, attraverso l'elaborazione di tabelle conformi alle linee guida della Guida ICOMOS.

Diversamente dai casi studio analizzati nel capitolo 3, le tabelle di valutazione sono state elaborate in modo diverso. Per avere un'immediata percezione visiva del bene in esame e del suo progetto di riqualificazione, che ipoteticamente ne può peggiorare o migliorare le sue condizioni, a ciascun bene corrisponde:

- una sua immagine;
- una descrizione storica;
- una valutazione della sua "importanza" (seguendo l'appendice 3° della Guida);
- il progetto di riqualificazione previsto, documentato con opportune immagini di riferimento;
- l'identificazione della magnitudo dell'impatto.

In questo modo riusciamo a capire con più facilità qual è il valore del bene, quali sono i suoi attributi, in relazione al contesto in cui è inserito.

Sono stati valutati gli impatti diretti e indiretti sui beni culturali lungo il waterfront, e sulle vedute chiave, secondo due indicatori chiave:

1. Building and Fabric (Edifici);
2. Setting and Context (Contesto/paesaggio).

Procediamo ora all'elaborazione delle tabelle e alla loro analisi, seguendo l'appendice 3 A della Guida ICOMOS (Fig. 15) (Tab. 2).

Fig. 15 Appendice 3 A Guida ICOMOS 2011

VALUE OF HERITAGE ASSET	SCALE & SEVERITY OF CHANGE/IMPACT				
	No Change	Negligible change	Minor change	Moderate change	Major change
For WH properties Very High – attributes which convey OUV	SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT (EITHER ADVERSE OR BENEFICIAL)				
	Neutral	Slight	Moderate/ Large	Large/very Large	Very Large
For other heritage assets or attributes	SIGNIFICANCE OF IMPACT (EITHER ADVERSE OR BENEFICIAL)				
Very High	Neutral	Slight	Moderate/ Large	Large/very Large	Very Large
High	Neutral	Slight	Moderate/ Slight	Moderate/ Large	Large/Very Large
Medium	Neutral	Neutral/Slight	Slight	Moderate	Moderate/ Large
Low	Neutral	Neutral/Slight	Neutral/Slight	Slight	Slight/ Moderate
Negligible	Neutral	Neutral	Neutral/Slight	Neutral/Slight	Slight

Fonte: ICOMOS *Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*

In questo modo abbiamo chiarito la scala di valutazione che sarà presa in esame, per effettuare questo tipo di valutazione.

E' importante precisare, prima di iniziare a fare questa di valutazione, qualche considerazione circa le scale di valutazione dei fenomeni.

Esistono diverse scale di valutazione: nominale, ordinale, a intervalli e cardinale (Fusco Girard, 1987).

Per scala nominale intendiamo quella con cui si constata la presenza o l'assenza di valori architettonico-ambientale-storici in un certo manufatto o tessuto urbano.

E' una scala che non è in grado di fornire dei risultati sufficienti per prendere delle decisioni, o per rendere chiari alcuni comportamenti economici. Al tempo stesso è però in grado di osservare i fenomeni, che risulta un buon presupposto per effettuare delle scelte.

Ed è proprio questo il tipo di scala utilizzato per effettuare la valutazione degli impatti secondo la guida ICOMOS, ovvero quello di individuare i valori culturali dei beni, elaborando così la forma più semplice di classificazione dei diversi manufatti.

Con questa scala, in sostanza, si rileva l'esistenza di valori qualitativi, anche se poi le risorse che ricadono in ciascuna classe sono considerabili simili, pur se alcune di esse possiedono solo valori ambientali ed altre sono caratterizzate da un valore eccezionale (Fusco Girard, 1987).

Con questa scala i numeri possono essere adoperati solo per esprimere il numero delle volte che certe proprietà o caratteristiche ricadono in una classe, cioè per esprimere i fenomeni di frequenza; ovvero per esprimere l'intensità delle presenze o l'assenza di queste caratteristiche qualitative (Fusco Girard, 1987).

Si possono anche confrontare questi numeri tra di loro, allorquando, ad esempio, si mette in evidenza che x volte su cento si "incontrano" abitazioni barocche aventi valore storico-architettonico in un certo tessuto urbano, contro y volte su cento in un altro tessuto. Si possono in questo modo adoperare i numeri da 0 a 1 per esprimere che un certo immobile non possiede alcun valore (0) ovvero che possiede valori culturali (1) (Fusco Girard, 1987).

Nel caso della Guida ICOMOS, i valori numerici utilizzati sono quelli che variano da 1 a 9, a cui corrisponde un determinato valore qualitativo del bene.

## Capitolo 5

### Proposta di un nuovo metodo partecipativo per l'applicazione dell'HERITAGE IMPACT ASSESSMENT

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di elaborare un metodo partecipativo per migliorare lo strumento di Heritage Impact Assessment, per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione urbana.

In questo modo siamo in grado di coinvolgere diversi stakeholders durante l'elaborazione delle scelte di piano, in modo da identificarne parallelamente le sue priorità.

---

#### 5.1 Introduzione

Analizzata e applicata la Guida ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties*”, l'obiettivo di questo nuovo capitolo è quello di far fronte ad alcuni punti di debolezza individuati, primo su tutti, quello di valorizzare il ruolo della partecipazione sociale, nei processi di “Heritage Impact Assessment”. Tale ruolo risulta fondamentale per alcune ragioni:

1. Ci consente di avere una buona conoscenza dei luoghi, attraverso la percezione dei reali valori immateriali di un sito;
2. Ci permette di capire quali sono le reali problematiche di un sito, e da dove ripartire;
3. Ci consente di identificare una priorità di interventi, che rispettano le reali esigenze dei cittadini;
4. Ci consente di capire quali sono i reali valori e attributi dei beni culturali e paesaggistici, letti secondo le tradizioni del luogo.

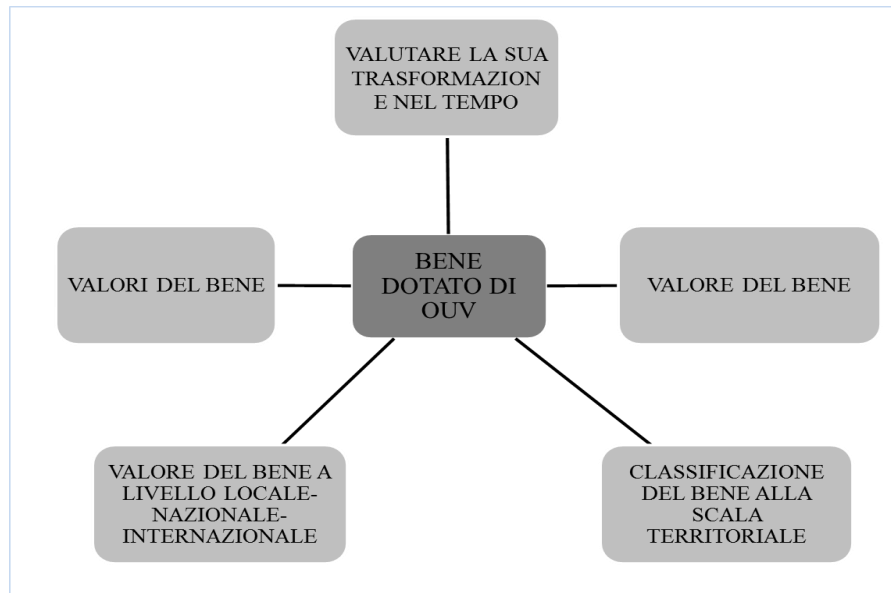
In relazione alle criticità riscontrate, sono stati identificati nuovi obiettivi per migliorare l'applicazione dello strumento HIA:

- A. Identificare quali sono i valori dei beni culturali e paesaggistici, proponendo un nuovo metodo di conoscenza dei luoghi, da poter integrare alle tabelle dell'Appendice 3A della Guida ICOMOS;
  - B. Capire come adattare la Guida ICOMOS ai diversi contesti internazionali;
  - C. Capire quali sono gli strumenti adatti per favorire la partecipazione sociale.
- Un bene culturale dotato di “*Outstanding Universal Value*”, è fatto di valori e attributi che si sono stratificati e consolidati nel tempo, per tale ragione è importante capire:

1. Qual è stata la sua trasformazione nel tempo;
2. Qual è la classificazione del bene alla scala territoriale;

3. Quali sono gli strumenti urbanistici per la conservazione del bene;
4. Qual è il valore del bene alla scala locale, nazionale e internazionale (Fig. 1).

**Fig. 1 attributi di un bene dotato di OUV**



*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

Nelle buone pratiche analizzate nel capitolo 3, ci si è resi conto che il ruolo della partecipazione ha influito ben poco, nell'applicazione dell'“Heritage Impact Assessment”, per tale ragione in questo capitolo, saranno analizzati ulteriori casi studio per cercare di capire come la partecipazione, ha contribuito alla riqualificazione dei waterfront urbani.

Tutto questo per cercare di proporre un nuovo metodo di “Heritage Impact Assessment”, che tenga conto di diversi aspetti delle raccomandazioni HUL del 2011 (Fig. 2).

**Fig. 2 Obiettivi del nuovo metodo HIA**

STRUMENTO	BUONE PRATICHE	RUOLO DELLA PARTECIPAZIONE	OBIETTIVI DEL NUOVO METODO
Heritage Impact Assessment	Liverpool	0	1.Elaborare un nuovo metodo HIA includendo uno strumento partecipativo 2.Analisi dei risultati 3.Conclusioni e raccomandazioni
	Stoccolma	0	
	Hedon Haven	0	
	Londra	0	
	Torre Annunziata	0	
	Casi cinesi	0	
	Varsavia	0	

Fonte: Angrisano Mariarosaria

### 5.1. Introduction

After we have analyzed and applied the ICOMOS Guide ( Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties”, the aim of this new chapter is that of facing some weak points we found, first of all, evaluating the social participation role, in the process of the “Heritage Impact Assessment”. This role is fundamental for some reasons:

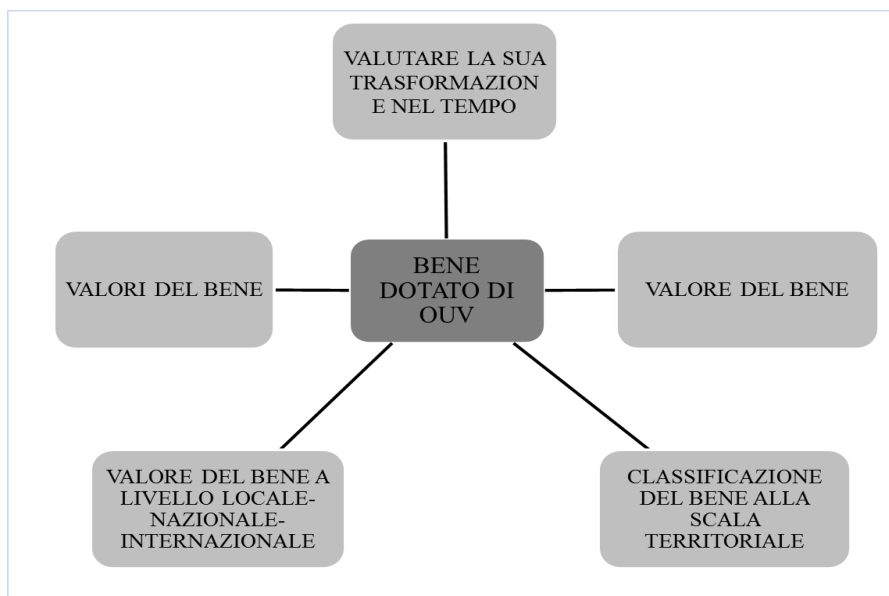
1. It helps us to have a good knowledge of the places, through a perception of the real immaterial values of a certain site;
2. It helps us to understand which are the real problems of a site and from where starts again;
3. It helps us to identify a priority of actions, that respect the real needs of people;
4. It helps us to understand which are the real values, the cultural and environmental attributes, meant according to the local traditions.

In relation to the criticism we found, it has been identified new aims to improve the application of the HIA tool:

- A. Identifying which are the cultural and environmental values, proposing a new knowledge method of the places, that we can integrate with the tables of the Appendix 3A of the ICOMOS Guide;
- B. Understanding how to adapt the ICOMOS Guide to the different international contexts;
- C. Understanding which are the tools capable to support the social participation.

A cultural good endowed with “*Outstanding universal value*” , is made of values and attributes that have been stratified and consolidated during the time; for this reason is important to understand:

1. Which one is been its transformation during the time;
2. Which one is the classification of the good to the local scale;
3. Which are the urban tools for the preservation of the Good;
4. Which is the value of the Good according to the local, national and international scale (Fig.1).



Source: Angrisano Mariarosaria

In the good practices analyzed in the chapter 3, we understood that the role of the social participation doesn't really influence the application of the “Heritage Impact Assessment”; for this reason in this chapter, it will be analyzed further studio cases for trying to understand how the participation contributed to the requalification of the urban waterfronts. All of this for trying to propose a new method of “Heritage Impact Assessment”, that evaluates different aspects of the HUL recommendations of 2011 (Fig. 2).



**Fig. 2 Aim of the new method HIA**

TOOL	BEST PRACTICE	STAKEOLDERS PARTECIPATION	AIMS OF THE NEW METHOD
Heritage Impact Assessment	Liverpool	0	1.Elaborating a new method of HIA through a new participant method. 2.Analisys of the results 3.Conclusions and recommendati ons
	Stoccolma	0	
	Hedon Haven	0	
	Londra	0	
	Torre Annunziata	0	
	Casi cinesi	0	
	Varsavia	0	

Source: Angrisano Mariarosaria

## 5.2 Il ruolo della partecipazione nelle raccomandazioni dell’Historic Urban Landscape

L'approccio centrato sul “*Paesaggio storico urbano*” tiene conto del ruolo che hanno avuto la teoria e la pratica della conservazione del patrimonio urbano, negli ultimi decenni, permettendo così ai responsabili politici di cogliere e affrontare più efficacemente le nuove esigenze, ed impegnandosi in nuove sfide di riqualificazione.

Questo approccio sostiene le comunità nei loro sforzi per sviluppare e adattare, preservando la qualità ed i valori legati alla loro storia e alla memoria collettiva (Di Stefano M., 2012).

Le politiche si sviluppo, oggi hanno l’obiettivo di salvaguardare i territori storici urbani, attraverso azioni volte a identificare e proteggere, nel tempo i valori storici, naturali e culturali di un sito.

Tali strategie sono considerate vincenti, se capaci di conciliare la conservazione e la gestione sostenibile degli obiettivi a lungo termine e a breve termine, di un sito.

In tale direzione la pianificazione sostenibile, deve essere in grado di elaborare nuovi strumenti, che siano in grado di essere applicabili per la salvaguardia dei centri storici e dei luoghi dotati di grandi valori paesaggistici. I governi locali non possono escludere l’approccio HUL dai programmi di sviluppo nazionale, anzi devono promuoverlo e integrarlo nelle politiche urbane.

Gli strumenti, per garantire il successo della pianificazione urbana contemporanea, basati sull’approccio HUL, dovranno essere fortemente

innovativi e interdisciplinari, attraverso opportuni strumenti di regolamentazione, come atti, decreti, leggi, piani di gestione, in grado di gestire le componenti materiali e immateriali del patrimonio storico urbano.

Gli strumenti della partecipazione pubblica rappresentano ad oggi una componente che rafforza il successo dell'approccio HUL, infatti promuovendo il dialogo interculturale e la partecipazione dei diversi stakeholders nei progetti di riqualificazione, si garantisce il rispetto delle tradizioni di un luogo, nonché la sua conoscenza.

E' necessario individuare "strumenti tecnici e strumenti finanziari", per proteggere, identificare e gestire la conservazione del patrimonio urbano.

Le comunità, i politici, i professionisti, gli imprenditori, le associazioni sono considerati gli attori dello sviluppo, la loro collaborazione nell'identificazione delle priorità di intervento, è considerata di fondamentale importanza e risponde perfettamente alle raccomandazioni UNESCO sull'*Historic Urban Landscape*.

Per tale ragione è richiesta un'interazione adeguata tra questi diversi attori, in modo da definire obiettivi e strategie condivise di intervento, politiche e meccanismi per la mobilitazione delle risorse (Di Stefano M., 2012).

Nella sezione III/V/VI del documento "*Historic Urban Landscape*" del 2011, viene attribuito un ruolo fondamentale alla partecipazione pubblica, che possiamo così riassumere:

### III. Politiche:

- b. Attori pubblici e privati devono cooperare, attraverso una partnership, al fine di garantire un' applicazione di successo dell'approccio HUL;*
- c. Le organizzazioni internazionali che si occupano di processi di sviluppo sostenibile, devono integrare l'approccio HUL nelle politiche di sviluppo;*
- d. Le organizzazioni non governative nazionali e internazionali, devono partecipare allo sviluppo e alla diffusione di strumenti e buone pratiche per l'attuazione dell'approccio HUL.*

**23.** *Tutti i livelli di governo (locale, regionale, nazionale, federale), consapevoli della loro responsabilità, devono contribuire alla definizione, elaborazione, attuazione e valutazione delle politiche di conservazione del patrimonio storico urbano. Queste politiche devono essere basate su un approccio partecipativo di tutti i soggetti interessati.*

### **V. Capacità creative, ricerca, informazione e comunicazione**

**25.** *La capacità creativa risiede nella capacità di coinvolgere diversi attori, al fine di favorire la comprensione dell'approccio HUL e la sua attuazione: comunità, decisori, professionisti e manager. La capacità creativa è fortemente legata alla collaborazione attiva di questi principali soggetti interessati, in modo da adeguare l'attuazione della raccomandazioni HUL ai*

*contesti regionali, al fine di definire e perfezionare le strategie e gli obiettivi locali, attraverso quadri d'azione e programmi di mobilitazione delle risorse.*

**26.** *Identificare la complessa stratificazione degli insediamenti urbani, risulta necessaria al fine di identificare i valori dei beni, capire qual'è il loro significato per le comunità. Le istituzioni accademiche e universitarie, i centri di ricerca, devono essere incoraggiati a migliorare gli strumenti dell'approccio HUL.*

**27.** *E' necessario incoraggiare l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione per documentare, la complessa stratificazione delle aree urbane e dei loro elementi costitutivi. La raccolta e l'analisi rappresenta uno step importante per la conoscenza delle aree urbane. Il ricorso agli ICT, risulta fondamentale per comunicare con i diversi stakeholders, **al fine di incoraggiare la loro partecipazione.***

#### **VI. Cooperazione internazionale**

**28.** *Gli Stati membri, le organizzazioni governative e non governative internazionali, devono facilitare la comprensione dei progetti di sviluppo al pubblico, attraverso la diffusione delle buone pratiche e di incontri periodici, al fine di rafforzare la rete di conoscenze.*

**29.** *Gli Stati membri dovrebbero promuovere la cooperazione multinazionale tra le autorità locali (UNESCO, 2011).*

Ricorrere alle tecnologie avanzate di comunicazione e informazione (ICT), per coinvolgere i diversi stakeholders nei progetti di riqualificazione urbana, è oggi la strategia vincente delle città SMART, che promuovono un continuo dialogo “in tempo reale”, con i diversi attori della partecipazione.

I governi locali ispirandosi ai meccanismi adottati dalle città smart, dovrebbero promuovere l'utilizzazione nelle proprie città, per rafforzare la rete di condivisione delle conoscenze.

E' importante promuovere “responsabilità sociale”, creando condizioni che favoriscano gli investimenti privati.

Tali strumenti risultano fondamentali per promuovere lo sviluppo locale delle città, ma è importante ricordare che ogni città è un caso a sé, e non bisogna trasferire in maniera statica gli strumenti sperimentati alle diverse realtà. Infatti le raccomandazioni HUL del 2011, precisano che questi strumenti vanno adeguati ai diversi contesti in modo diverso. La loro attuazione deve essere facilitata e resa quanto più semplice possibile, per essere integrata nelle politiche di sviluppo.

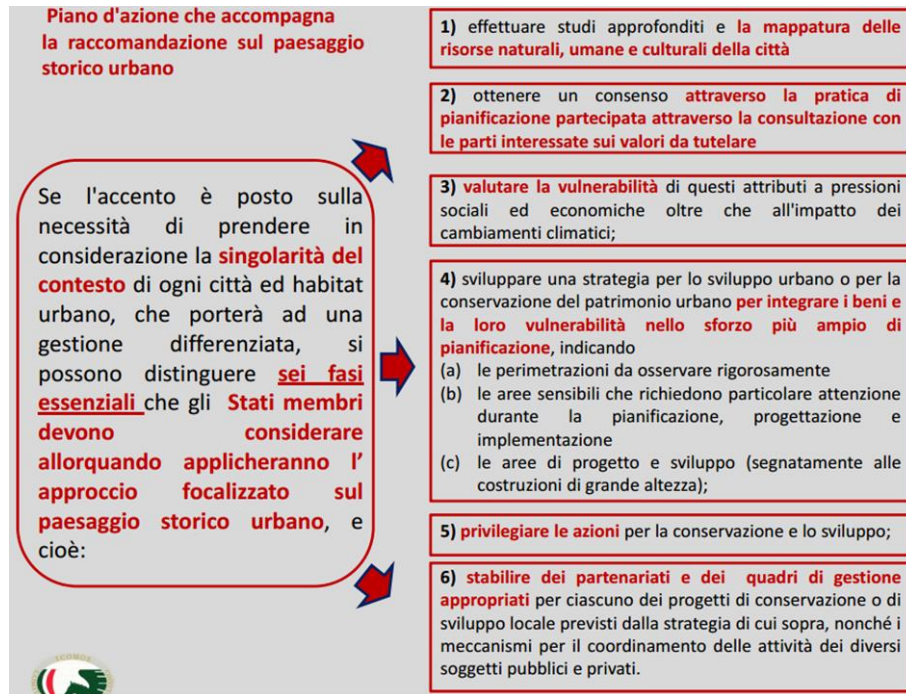
I governi a tutti i livelli, locale, nazionale, regionale, federale, devono essere consapevoli delle loro responsabilità e contribuire alla definizione, progettazione, attuazione e valutazione delle politiche per la conservazione

del patrimonio urbano, coordinati sul piano istituzionale e settoriale (Di Stefano M., 2012).

Secondo uno studio del Prof. Maurizio Di Stefano, dell'Università di Reggio Calabria, per adattare le raccomandazioni "dell'Historic Urban Landscape", ai diversi contesti internazionali, è necessario tenere in considerazione la singolarità del contesto di ogni città ed habitat urbano, che porterà ad una gestione differenziata. In tal modo si possono distinguere sei fasi essenziali che gli Stati membri devono considerare allorquando applicheranno l'approccio sul paesaggio storico urbano:

1. effettuare studi approfonditi e la mappatura delle risorse naturali, umane e culturali della città;
2. ottenere un consenso attraverso la pratica di pianificazione partecipata attraverso la consultazione con le parti interessate sui valori da tutelare;
3. valutare la vulnerabilità di questi attributi a pressioni sociali ed economiche oltre che all'impatto dei cambiamenti climatici;
4. sviluppare una strategia per lo sviluppo urbano o per la conservazione del patrimonio urbano per integrare i beni e la loro vulnerabilità nello sforzo più ampio di pianificazione, indicando:
  - a. le perimetrazioni da osservare rigorosamente
  - b. le aree sensibili che richiedono particolare attenzione durante la pianificazione, progettazione e implementazione
  - c. le aree di progetto e sviluppo (segnatamente alle costruzioni di grande altezza);
5. privilegiare le azioni per la conservazione e lo sviluppo;
6. stabilire dei partenariati e dei quadri di gestione appropriati per ciascuno dei progetti di conservazione o di sviluppo locale previsti dalla strategia di cui sopra, nonché i meccanismi per il coordinamento delle attività dei diversi soggetti pubblici e privati (Di Stefano M., 2012) (Fig. 2).

Fig. 2 Piano d'azione del paesaggio storico urbano



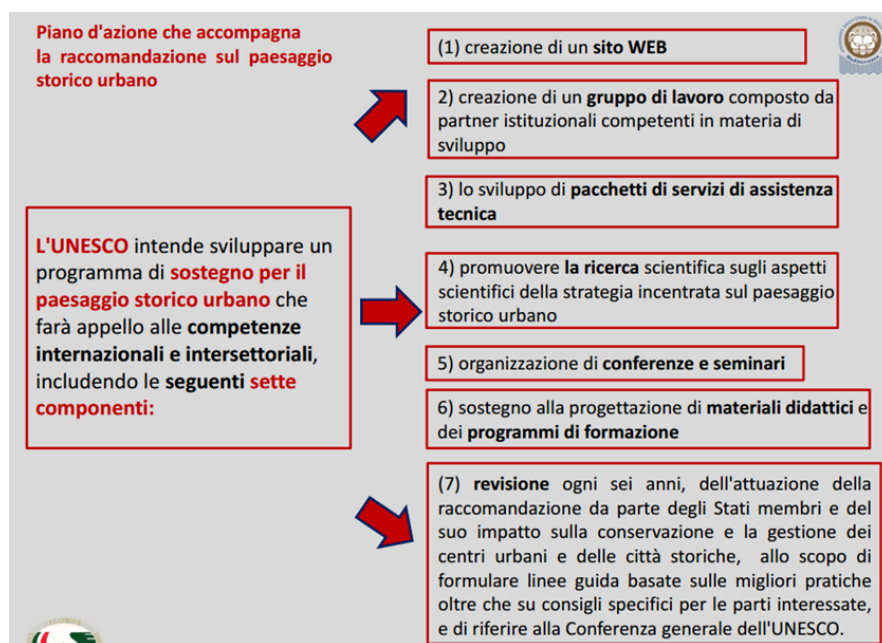
Fonte: Di Stefano M., 2012

Inoltre L'UNESCO intende sviluppare un programma di sostegno per il paesaggio storico urbano, che farà appello alle competenze internazionali e intersettoriali, includendo le seguenti sette componenti:

1. creazione di un sito WEB;
2. creazione di un gruppo di lavoro composto da partner istituzionali competenti in materia di sviluppo;
3. lo sviluppo di pacchetti di servizi di assistenza tecnica;
4. promuovere la ricerca scientifica sugli aspetti scientifici della strategia incentrata sul paesaggio storico urbano;
5. organizzazione di conferenze e seminari;
6. sostegno alla progettazione di materiali didattici e dei programmi di formazione;

7. revisione ogni sei anni, dell'attuazione della raccomandazione da parte degli Stati membri e del suo impatto sulla conservazione e la gestione dei centri urbani e delle città storiche, allo scopo di formulare linee guida basate sulle migliori pratiche oltre che su consigli specifici per le parti interessate, e di far riferimento alla Conferenza generale dell' UNESCO (Di Stefano M., 2012) (Fig. 2).

Fig. 2 Piano d'azione del paesaggio storico urbano



Fonte: Di Stefano M., 2012

### 5.3 La progettazione partecipata

Negli ultimi tempi si è diffusa la consapevolezza che gli interventi sul territorio, debbano essere accompagnati dal coinvolgimento di tutti gli stakeholders interessati.

Tale visione è diventata di retorica dominante sia per i paesi sviluppati che per quelli in via di sviluppo.

Oggi, nella maggior parte dei casi, assistiamo alla promozione e divulgazione di forum per il coinvolgimento dei diversi attori nelle scelte di piano.

Il vantaggio di tali approcci è quello di riuscire a reperire informazioni sui contesti locali molto importanti, che sono raccontate dalla storia e dalle

tradizioni di un luogo, per poi elaborare efficaci strategie, individuando gli obiettivi da raggiungere nell'applicazione dei diversi progetti.

Il coinvolgimento di diversi attori favorisce "l'inclusione sociale" e genera contemporaneamente "consenso sociale".

La partecipazione rappresenta non solo un mezzo per aumentare l'efficacia delle politiche, ma è essa stessa un obiettivo: diretto verso lo sviluppo e la libertà (Sen, 2000).

L'importanza dei processi partecipativi è stata ribadita negli ultimi anni sia dalla Banca Mondiale che dall'UNDP, le quali hanno dimostrato che a trarne vantaggio dallo sviluppo di tale strumento sono i diversi stakeholders interessati.

Le organizzazioni non governative (ONG), sono state coloro che hanno promosso tale approccio, sottolineando l'importanza di partire dai reali bisogni delle popolazioni, in modo da poter realizzare strategie di sviluppo che migliorino l'aspetto economico e sociale.

Tali organizzazioni sono state poi supportate dalla Banca Mondiale, quando si è capito che lo sviluppo di una città non è una questione meramente economica. La dimensione dello sviluppo è fatta di quattro componenti: economica, sociale, culturale e ambientale.

Il miglioramento dei sistemi di policy e di governance, non dovrebbe essere considerato una pre-condizione dello sviluppo e per l'aiuto allo sviluppo, ma come obiettivo in sé (Pronk, 2011).

E' necessario che tali modelli istituzionali siano sviluppati attraverso politiche inclusive (Sen 2000, Evans 2004).

Le istituzioni devono svilupparsi localmente, sulla base dell'esperienze disponibili, della conoscenza locale, e della sperimentazione (Rodrik, 1999).

Attraverso i processi di partecipazione si possono orientare scelte progettuali, mediante una previsione dei costi, e la promozione della democrazia.

Gli attori della partecipazione sono i gruppi sociali, le comunità locali, tutti gli stakeholders interessati. La parola stakeholders, è riferita a "portatori di interesse", quindi a persone, gruppi sociali, organizzazioni, urbanisti, progettisti ecc.

La partecipazione di attori come sindacati, associazioni imprenditoriali e altri cosiddetti "partner sociali" non è in genere molto ampia nell'ambito delle politiche di sviluppo.

Tuttavia il loro coinvolgimento avrebbe garantito la realizzazione di un modello di tipo corporativo perché capaci di porre in evidenza non solo le peculiarità delle relazioni sociali, ma anche dei rapporti di rappresentanza.

Nell'ambito di tali rapporti, chi detiene il potere decisionale fondamentalmente si fa portavoce degli interessi delle varie categorie sociali.

L'obiettivo è quello di ottenere un accordo, attraverso la mediazione e la negoziazione (Celata, 2012).

Il ruolo del pianificatore o dell'agente di sviluppo, non è quello di trovare la soluzione tecnica migliore rispetto ad un problema o ad un obiettivo dato (Celata, 2012), ma quello di proporre un progetto o un piano che rispecchi obiettivi e principi, e che rappresenti la volontà delle diverse categorie sociali (Healey 2003).

Il ruolo del pianificatore non è quello di indicare il mezzo migliore per raggiungere un obiettivo dato, ma piuttosto di creare e regolare un contesto comunicativo nel quale l'individuazione dell'obiettivo e della sua soluzione avviene parallelamente in un processo interattivo che coinvolge un gran numero di soggetti (Rittel-Webber 1973, Forester 1989).

La pianificazione partecipata è molto importante per definire le strategie di un piano, ci consente di valutare gli impatti e di monitorare nel tempo stesso le azioni di sviluppo. E' necessario introdurre delle norme, che regolino dall'alto questo metodo di supporto alla pianificazione.

Le linee guida della Banca Mondiale dettano un metodo di individuazione basato su matrici. Una volta individuati i principali gruppi e le organizzazioni attive nel paese ricevente o nel contesto locale di intervento, è necessario in primis per valutare la natura degli interessi di ciascuno di questi rispetto al programma, al progetto di intervento o alla riforma che si intende attuare, per poi coglierne possibili convergenze o divergenze dei loro interessi con la razionalità che guida l'intervento. Elemento chiave in questa fase è la ricerca sul campo tramite interviste e workshops, perché è raro che nelle fonti di informazioni già esistenti si riescano a comprendere i reali interessi in campo e la loro possibile influenza sull'intervento (Celata, 2012).

Successivamente si procede all'inserimento dei vari stakeholders all'interno di un'altra matrice dove i criteri di classificazione sono:

- 1) L'influenza, e cioè la capacità dell'attore di poter modificare le modalità di realizzazione di un intervento o di una particolare riforma, che può essere sia di tipo positivo che negativo.
- 2) Il grado di importanza che un particolare attore ha rispetto all'intervento o alla riforma che si intende attuare (Celata, 2012).

Esistono diversi metodi, per coinvolgere i vari stakeholders in luoghi di discussione, progettazione partecipata, negoziazione, tra cui workshop, che si applicano soprattutto nella fase decisionale, quando è importante riuscire ad ottenere una decisione comune. Un metodo di questo tipo è definito 'action –



planning workshop'. In questi e in altri casi è cruciale il ruolo del cosiddetto facilitatore: un soggetto nella gran parte dei casi terzo, e cioè non direttamente coinvolto nell'attuazione del programma, che guida gli stakeholders nella discussione, stimola la partecipazione attiva di tutti, ecc. (Celata, 2012).

L'Agenda 21 Locale della Cultura promossa a Barcellona nel 2004, stimola una prospettiva molto interessante per sviluppare spirito pubblico, senso critico e superare l'impoliticità dei cittadini. Essa sottolinea più volte la centralità della dimensione culturale nell'elaborazione di strategie di sviluppo della città, l'importanza dei processi di democrazia partecipativa, nonché il ruolo indispensabile della valutazione nel suo rapporto con i processi culturali (Fusco Girard, 2002).

La stima del valore complessivo e multidimensionale dei luoghi diventa un elemento essenziale, in questo contesto, per attivare le nuove politiche pubbliche di sostenibilità, attente alle variazioni dei valori economici, ecologici, sociali e culturali (Fusco Girard, 1987).

In conclusione possiamo dire che la partecipazione sociale arricchisce la pianificazione strategica, perché persegue il bene comune attraverso la lettura degli interessi messi in gioco.

Il contributo più importante della partecipazione consiste nella promozione di capitale sociale e civile (Fusco Girard, 2003).

Essa identifica una forma immateriale di energia, in grado di riflettere lo "spirito comunitario collettivo", che promuove a sua volta coesione sociale e valori relazionali in grado di aumentare la capacità di resilienza delle città (Fusco Girard, 2004).

#### **5.4 Il ruolo della partecipazione nella riqualificazione del waterfront della città di Barcellona**

La storia della città di Barcellona è stata sempre legata al mare fin dal lontano Medioevo. Interessata a gestire intensi traffici marini, la città ha dovuto necessariamente adeguarsi con un'espansione degli spazi territoriali e commerciali. Barcellona è diventata in questo modo la città più importante del Mediterraneo, nell'ambito della quale si è intervenuti con progetti di riqualificazione del waterfront.

La storia della città di Barcellona è scandita da numerosi interventi di progettazione di innovazioni strutturali finalizzate ad incrementare lustro e potere economico. In tal senso nel XV secolo viene realizzata la diga a est per proteggere la costa dalle inondazioni e parallelamente, il molo inizia a

svilupparsi verso sud e sud ovest, mentre verso il fiume Llobregat vennero realizzati numerosi pontili.

Nel XIX secolo invece la città incrementa il suo potere economico grazie all'industria del cotone e al commercio con le Americhe, questo favorì l'ulteriore crescita delle attività portuali, l'apertura di numerosi magazzini e la nascita della linea ferroviaria. La zona a mare si caratterizza come sito industriale fino agli anni '90, creando una vera e propria barriera con la città. Parallelamente agli sviluppi industriali, la città subì alcune delle sue più importanti trasformazioni urbane data la crescente domanda di abitazioni.

I processi di Globalizzazione, i progressi tecnologici nei trasporti marini, le nuove esigenze strategiche e il declino di queste aree ha portato i governi e gli investitori privati a intervenire attraverso progetti di riqualificazione urbana per il recupero di queste distretti importanti per la città (Ridolfi *et al.*).

Nel 1992 in occasione dei Giochi Olimpici, Barcellona viene coinvolta con progetti molto ambiziosi, che hanno come obiettivo l'adeguamento delle grandi infrastrutture stradali, in grado di poter collegare tutti i quartieri, le periferie e la zona a mare. A contraddistinguere il waterfront è sicuramente il Villaggio Olimpico con il suo porticciolo, le sue grandi spiagge, le diverse aree verdi, i 2000 appartamenti, riconquista l'affaccio a mare con un impatto positivo anche in termini sociali, che consentono alla città di recuperare l'affaccio sul mare, e ciò comporta senz'altro benefici anche in termini sociali (Ridolfi E. *et al.*).

**Fig. 3 Waterfront Barcellona**



Fonte: [aboutspaintravel.com](http://aboutspaintravel.com), [vanderbilt.scout.com](http://vanderbilt.scout.com)

I progetti di riqualificazione dei waterfront sono risultati una strategia vincente, in quanto realizzando quel “continuum” tra waterfront e centro storico, hanno apportato ingenti benefici, sia in termini economici che sociali. La pubblica amministrazione, dal canto suo, ha preso coscienza del fatto che la nuova architettura costiera non doveva rappresentare una barriera fisica o visiva. Potremmo dire che è la stessa natura a chiederci di rimuovere le barriere visive, infatti se si guarda dall’alto la configurazione del porto, si leggono le cinque dita, che rappresentano i cinque moli, che abbracciano i cinque quartieri della città, quasi come una mano che vuole tenere insieme città e mare (Ridolfi E. *et all.*).

In tal modo sono stati portati avanti progetti che mirato alla relocalizzazione delle attività industriali, all’ampliamento di centri nevralgici, alla creazione di nuovi poli di sviluppo e alla riduzione dei problemi urbani.

I tre obiettivi perseguiti:

1. il rafforzamento dell’economia della città, attraverso la promozione di nuovi settori imprenditoriali, che potendo contare su sgravi fiscali, aumentano il livello di occupazione;
2. la riorganizzazione dello spazio urbano attraverso nuovi progetti, che prevedono collegamenti degli spazi del centro storico porto e lungomare, nonché attraverso un nuovo utilizzo degli edifici esistenti;
3. l’apertura della città verso il mare, attraverso la rimozione delle barriere infrastrutturali a vantaggio delle nuove aree pedonali.

Il piano per la riqualificazione della città di Barcellona per essere opportunamente gestito aveva bisogno di alcuni strumenti:

- Coniugare un insieme di strumenti e di misure amministrative di diverso carattere;
- Rompere le barriere disciplinari e i comparti rigidi;
- Ridurre le tensioni amministrative;
- Creare cooperazione amministrativa;
- Raggiungere accordi tra i diversi attori territoriali e sociali;
- Valutare i risultati ottenuti e renderli pubblici (TRIA, 2011).

C’è stata una buona collaborazione tra le amministrazioni locali, attraverso uno spiccato sistema partecipativo.

Una stretta collaborazione tra i Comuni delle diverse città interessate, ha garantito il successo del piano.

Sono state definite nuove modalità di relazioni tra il Governo e i Comuni, basati sulla consapevolezza che per gestire un territorio, c'è bisogno di una interdisciplinarietà di attori.

Per tale ragione, è stata istituita una Commissione, fatta di 22 membri, integrata in parti uguali tra rappresentanti del governo della comunità autonoma e delle amministrazioni locali (TRIA, 2011).

E' stata un'iniziativa di collaborazione molto lunga, ma il successo della partnership, ha reso tutto più semplice, chiaro e condiviso. Infatti sono state così tutelate sia le parti economiche che quelle sociali, presenti sul territorio.

Ogni step progettuale del piano, è stato approvato in seguito a "consulte pubbliche", dove sono state sempre riscontrati grandi consensi.

Inoltre sono stati coinvolti anche i cittadini, con l'obiettivo di migliorare e arricchire i contenuti del Piano, poi ha soddisfatto e conciliato gli interessi di tutti i rappresentanti dei settori sociali ed economici, e infine ha garantito a tutti la possibilità di esprimere la propria opinione in merito, durante il processo di elaborazione (TRIA, 2011).

In altre parole il coinvolgimento di diversi stakeholders è stata una strategia vincente, in quanto nel bilanciamento degli interessi e delle necessità più disparate, si dà vita a progetti non solo condivisi, ma anche capaci di apportare benefici di natura economica e sociale (TRIA, 2011).

Alla realizzazione dei progetti hanno preso parte disparati stakeholders, con un coinvolgimento attivo di enti quali comuni, imprese, associazioni, gruppi politici, cittadini ecc.

Il loro intervento è stato utile per definire alcuni punti nevralgici del piano strategico urbanistico. Infatti si rende opportuno delimitare gli spazi pubblici, definire l'uso agricolo dei suoli, elaborare delle strategie urbane, adottare una normativa in grado di gestire la realizzazione delle infrastrutture viarie e ferroviarie, attraverso ambiti di pianificazione sovracomunale (Fig. 4).

**Fig. 4 Tabelle valutazione partecipazione sociale Barcellona**

REMITTENTE	Suggerimenti	Documenti	TEMATICHE	(suggerimenti)
Generalitat	102	13	Modifiche SITPU	79
Consigli Comarcali	23	4	Spazi aperti	436
Comuni	908	120	Servizi	264
Mancomunitat	4	2	Infrastrutture viarie	646
Entità territoriali	561	96	Infrastrutture ferroviarie	467
Partiti/Gruppi Politici	665	54	Generali/altre	382
Privati	141	87	TOTALE	2.275
Imprese	167	81		
Stato	9	5		
TOTALE	2.570	462		

Fonte: TRIA 03 Governare la Metropoli

## **5.6 Il ruolo della partecipazione nella riqualificazione del waterfront della città di New York**

Anche la riqualificazione del waterfront di New York rappresenta una “Buona pratica”, in cui la partecipazione sociale, ha avuto un ruolo di pregnante importanza.

La città americana vive una profonda relazione con il mare e con i canali che la attraversano. Per anni il waterfront ha conosciuto un lento degrado, dovuto alla dismissione di moltissime industrie, che hanno lasciato un’area sensibile della città, in completo abbandono, facendo in modo che diventassero i luoghi della malavita.

Col tempo la lontananza della città dal mare, è diventata sempre più evidente e sofferta dall’intera popolazione, a punto tale da spingere le autorità locali a portare avanti progetti di riqualificazione della linea di costa.

Inizialmente i progetti proposti interessavano la riqualificazione dei distretti di Manhattan sul fiume Hudson, il Battery Park, il Dennis Conner’s North Cove Marin, le aree del New Jersey, i moli Pier e il Chelsea Village.

L’obiettivo comune a tutti i progetti era quello di riqualificare gli edifici industriali esistenti, interpretando e facendo rivivere la cultura, l’identità del luogo (Clemente M. *et all*, 2012).

Il progetto prevedeva la riqualificazione di 520 Km di costa lungo tutto l’oceano e il fiume, luoghi questi fatti di suggestive insenature e piccole baie.

In questa ricerca, per il caso studio di New York, si è voluta dare maggiore attenzione alla riqualificazione del “*Chelsea Pier*”, e al fondamentale contributo della “*Metropolitan Waterfront Alliance*”, dove il ruolo della partecipazione sociale è stato di fondamentale importanza per la realizzazione vera e propria del progetto.

La storia dei Chelsea Piers, degli otto moli che vanno dal n. 54 al n. 62, ha inizio nella seconda metà dell'Ottocento, quando agli architetti Whitney Warren e Charles D. Wetmore, fu affidato l'incarico di costruire un terminal per le navi transoceaniche. La nascita dei Chelsea Piers fu, almeno nella fase iniziale, molto sofferta. Alla fine dell' Ottocento, la crescente dimensione delle navi transoceaniche rese indispensabile, se non urgente, la creazione di un terminal dedicato alle navi da crociera. I lavori di ampliamento durarono dal 1910 fino agli anni '60, cambiando il volto al porto di New York, che offriva un degno riposo alle navi più grandi del Mondo. Gli anni '70 rappresentarono l'inizio del lento declino dell'area, con un nuovo progetto di riqualificazione che aveva come obiettivo la realizzazione di un'autostrada.

Tale progetto decadde e, nel 1992, la nuova società “Chelsea Piers Management” acquisì la proprietà delle quattro banchine rimaste, quelle dal n. 59 al 62, come parte di un progetto pubblico destinato a riqualificare l'intera zona all'insegna dello sport (Argento F.). Nel 1995, i “Chelsea Piers” sono diventati il più grande e importante complesso sportivo di New York, promuovendo le seguenti attività: Golf, nuoto, surf, atletica, fitness, tennis e hockey su ghiaccio. Il molo 59, quello dove avrebbe dovuto ormeggiare il Titanic, ospita oggi tantissime attività ricreative per il tempo libero.

La situazione del Chelsea Piers prima del progetto di riqualificazione era di totale abbandono, un waterfront totalmente degradato, che aveva cancellato i segni di un importante passato. Le strutture erano quasi al collasso, l'archeologia industriale era esposta alle maree e ai venti del fiume Hudson.

Il progetto di riqualificazione del Chelsea Piers, ha rappresentato una delle priorità pubbliche e private di maggiore interesse in un'epoca, in cui si riflette sulla rigenerazione dei waterfront come occasione di sviluppo. L'obiettivo è stato quello di trasformare l'intera area in una sorta di parco aperto, che riconosce la storia del luogo e tende a conservarla e tramandarla alle generazioni future. Nel maggio del 1992, dopo sei mesi di ricerca per la preparazione di una proposta dettagliata, una società di nuova costituzione, “*Chelsea Piers Management Inc.*”, ha presentato una proposta al Dipartimento dei Trasporti di New York, per gestire la riqualificazione del Chelsea Piers ([www.chelseapiers.com](http://www.chelseapiers.com)). Man mano questa società si è rafforzata, è nato un vero e proprio *team*, che in 24 mesi ha definito un proprio programma di ridisegno del waterfront, con l'obiettivo di far diventare tale intervento una buona pratica a livello mondiale seguendo i principi della Green Economy, promuovendo la riduzione dell'inquinamento delle acque, il ricorso a fonti di energia rinnovabile, riuso e riciclo (Angrisano, 2014).<sup>1</sup>

Il successo di questa esperienza risiede nella partecipazione attiva delle associazioni locali e dei cittadini (Chelsea Group, la Community Board 4, The Greenwich Village Chelsea Chamber of Commerce, the Friends of the High Line, e la 23rd Street Association) che hanno mostrato uno spiccato

---

<sup>1</sup> Allegato A: Angrisano M. (2014). Box 2: “New York - Chelsea Piers” in Clemente M. (2014), “Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples”, ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Tech Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.

interesse verso questo progetto: l'idea di restituire alla città un luogo dal valore paesaggistico notevole, ha generato approvazione da parte di tutti i soggetti interessati e ha spinto gli imprenditori a credere in quest' iniziativa, finanziandola (Angrisano, 2014).

Inizialmente le autorità governative locali si mostrarono scettiche nei confronti di questo grande progetto per la mancanza di finanziamenti pubblici, ma l'inizio dei lavori nel 1994, con la celebrazione della prima pietra che vide coinvolto in prima persona il sindaco W. Giuliani, generò un evento di grande interesse pubblico con la partecipazione di più di 1200 persone.

Nell'agosto del 1995, venne aperto al pubblico il "*Chelse Piers Sports e L'Entertainment Complex*".

Il grande successo riscosso da questo complesso diede l'input ai lavori di riqualificazione di una seconda area: il "*Chelsea Piers Connecticut in Stamford, Connecticut*".

La partecipazione attiva da parte di alcuni imprenditori, come Tom Fox, ha favorito la promozione e l'incoraggiamento di tale progetto, per la realizzazione di spazi pubblici, parchi all'aperto e strade verdi.

A ogni nuova apertura, corrispondevano nuove manifestazioni da parte del popolo e delle associazioni, per incentivare la riqualificazione del molo successivo (Angrisano, 2014).

Oggi i cittadini newyorkesi beneficiano di 400.000 metri quadri dedicati agli sport artistici e alla ricreazione, dove si svolgono più di 20 attività sportive diverse.

Di notevole importanza è stata la nascita del watertaxi, che ha ridotto i tempi di attraversamento della città. L'obiettivo è stato quello di promuovere continui eventi di partecipazione pubblica per dare credibilità al progetto, coinvolgendo il governo locale, e utilizzando il rapporto con la stampa come strumento di divulgazione delle iniziative.

La "*Metropolitan Waterfront Alliance*" (MWA), è un'associazione che comprende oltre 600 organizzazioni, tra cui imprese, organizzazioni civiche, associazioni di quartiere, sindacati, enti locali, ecc.).

Da anni l'obiettivo di questa grande organizzazione, è quello di migliorare e bonificare l'intero waterfront di New York, in modo da promuovere crescita urbana sostenibile, e migliorare la qualità della vita dei residenti, coinvolgendoli in maniera attiva in tutti i progetti di riqualificazione.

Il progetto di recupero, prevede la riqualificazione delle banchine lungo il fiume Hudson, attraverso la realizzazione di aree verdi, che fungano da filtro tra la città e il mare (Daldanise, 2014).

Il punto di forza maggiore di quest'associazione, è quello di far dialogare contemporaneamente i diversi soggetti interessati al progetto di sviluppo, dai marinai ai residenti, dai capitani agli ambientalisti, dai commercianti agli imprenditori, dagli urbanisti agli architetti. In questo modo si riesce ad avere una visione chiara di quale sono le nuove funzioni da destinare, tenendo conto delle esigenze di tutti i fruitori a 360°.

Questo ha portato al successo dei progetti di riqualificazione, pensati in chiave sostenibile, dando lo stesso valore alla rivitalizzazione dell'aspetto sociale, economico e ambientale dell'area.

Il progetto per il recupero del porto, proposto dalla “*Metropolitan Waterfront Alliance*”, ha come obiettivo sia il suo recupero fisico, sia la valorizzazione dei valori immateriali del sito, in modo da valorizzare le connessioni tra mare e città.

La missione della “MWA” è proprio quella di ristabilire il rapporto tra il waterfront e il centro, attraverso percorsi verdi, sentieri, corsi d'acqua, che dal mare penetrano nella città (Daldanise, 2014).

La riqualificazione del porto, è stata pensata in chiave *Green*, secondo le più recenti tecnologie offerte per ridurre quanto più possibile l'inquinamento delle acque, del suolo e dell'aria.

La “MWA” ha prestato particolare attenzione agli aspetti sociali e all'opportunità di far dialogare i diversi stakeholders interessati, attraverso numerose conferenze, forum e focus, sfruttando al massimo il potere degli ICT.

Particolare attenzione è stata data alla “*ricostruzione della biodiversità*” lungo fiumi, torrenti, canali e baie, così come alla riduzione dell'inquinamento delle acque (Daldanise, 2014).

Dal punto di vista economico, sono nate nuove opportunità di lavoro, attraverso il miglioramento dei trasporti pubblici, la rivitalizzazione del turismo.

Il modello di sviluppo della MWA, può essere considerato come “una buona pratica pilota”, da considerare per la riqualificazione dei waterfront urbani.



### **5.6 Proposta di un metodo partecipativo: Facebook for urban Facelift**

Abbiamo stabilito che il ruolo della partecipazione è una buona strategia da perseguire, per garantire il successo delle azioni di sviluppo.

In virtù di quanto detto, lo step successivo di questo capitolo, è stato quello di elaborare un modello partecipativo da integrare al processo di “Heritage Impact Assessment”, e in grado di orientare contemporaneamente le scelte progettuali.

Tale metodo si basa sul fondamento teorico per cui la città è il luogo dove per definizione si produce “la ricchezza delle nazioni”. La sua attrattività (risorse umane, investimenti, localizzazione di attività produttive di beni e servizi) dipende dal suo grado di innovazione/creatività e dalle opportunità di rigenerazione continua dei valori culturali materiali e immateriali che la contraddistinguono (Gravagnuolo *et al.*, 2015).

Il “carattere della città”, la sua atmosfera, sono influenzati significativamente dagli aspetti visivi e percettivi di strade, piazze, viali, spazi aperti e, per le città costiere, dalla presenza del mare, del porto e del waterfront (Gravagnuolo *et al.*, 2015).

Lynch sosteneva che la “percezione visiva” della città risulta fondamentale per gli stessi cittadini, che si riconoscono e si orientano nei simboli della loro città.

La tesi che si porta avanti è che le “URBAN FACE”, cioè l’immagine urbana, rappresenta una chiave di successo per la crescita economica delle città, se opportunamente riqualificata e valorizzata; i luoghi dotati di una particolare enfasi rappresentano le opportunità su cui puntare per la rigenerazione urbana: “URBAN FACELIFT”.

Il metodo proposto risponde a pieno alle raccomandazioni dell’Historic Urban Landscape del 2011, in quanto propone un metodo partecipativo capaci di:

1. Promuovere la conoscenza del luogo, per identificarne opportunità e criticità;
2. Divulgare gli obiettivi dei progetti in atto ai diversi stakeholders;
3. Individuare le priorità di intervento;
4. Promuovere uno strumento trasparente e condiviso;
5. Valutare gli impatti dei gradi progetti sui beni dotati di “*Outstanding Universal Value*”, utilizzando come strumento la Guida ICOMOS del 2011;
6. Elaborare un documento che sia di supporto per i “decision maker” per le scelte di piano.

Contemporaneamente è un metodo che si prefissa l’obiettivo di individuare, tra differenti strategie di sviluppo (tematiche), la più efficace, capace di garantire la crescita economica delle città.

L'abilità di tale strumento consiste nel riuscire a formulare strategie capaci di incoraggiare la crescita economica delle città, dando un ruolo chiave alla partecipazione dei “*decision maker*” (imprenditori, politici, popolazione, associazioni, ecc.) nelle scelte di piano.

Questo metodo può essere di supporto per valutare appropriatamente politiche di sviluppo di città e intere regioni.

La scelta delle alternative, per la riqualificazione delle aree sensibili di una città, viene fatta attraverso un metodo di valutazione che si articola in diversi step, formulati con l'obiettivo di proporre strategie di sviluppo a lungo termine, che puntano sulla crescita economica.

Il processo inizia con un'analisi SWOT, per identificare le criticità e le opportunità di un sito, e si conclude con delle opportune raccomandazioni, rivolte nello specifico ai decision maker.

Riassumiamo le fasi di questa metodologia:

#### **Fase 1: Urban Images 2050 – immagini di città futura al 2050**

E' opportuno delineare delle “Immagini future della città”, stabilendo un limite temporale entro cui realizzare le azioni (2050).

Tali immagini sono:

- A. La città imprenditoriale 2050: Questa immagine si riferisce a una città competitiva nello scenario europeo, che sopravvive ai problemi della contemporaneità, che è capace di promuovere creatività e innovazione sul mercato mondiale.
- B. La città connessa 2050: l'immagine della città connessa si riferisce a una città dove i collegamenti risultano efficienti al 100%. E' la città che punta allo sviluppo sostenibile attraverso un sistema “smart” di collegamenti.
- C. La città pioniera 2050: l'immagine di questa città si riferisce a una città innovativa, che accetta le diversità culturali, e riduce l'emarginazione e l'esclusione sociale. Questo permette di promuovere iniziative creative per la città, che è pronta ai grandi cambiamenti, che la trasformano in una “città pioniera” nello scenario europea.
- D. La città vivibile 2050: è la città che riduce la massimo gli impatti ambientali, che si impegna a risolvere i problemi legati all'inquinamento, che promuove iniziative energetiche “smart” (riuso, riciclo, recupero, ecc). E' una città che pensa al futuro, utilizzando le più moderne tecnologie per essere considerata la più attrattiva del mondo (*Karima et all, 2012*).

## **Fase 2: Urban Faces: “facce urbane” – luoghi simbolo della città.**

Il concetto di “Urban Face” si riferisce ai luoghi simbolo della città, dotati di valori materiali e immateriali, da identificare nel patrimonio storico urbano delle città.

Tali immagini possono essere:

- Immagini del paesaggio urbano;
- Immagini del patrimonio culturale e industriale;
- Immagini di edifici storici;
- Immagini dei sobborghi;
- Immagini del waterfront;
- Immagini di architetture importanti;
- Immagini di luoghi caratteristici;
- Immagini di bellezze naturali;
- Immagini di aree urbane vitali economicamente.

## **Fase 3: Elaborazione di una matrice che mette a sistema le immagini della città al 2050 e i suoi luoghi simbolo.**

L’elaborazione di una matrice, che mette a sistema le immagini della città del futuro e i luoghi simbolo, sarà di supporto per l’elaborazione del questionario, che sarà sottoposto ai diversi stakeholders, per ottenere i criteri per stabilire le qualità e le condizioni attuali dei luoghi simbolo della città e definire, per ciascuna, le visioni preferite a 2050. Gli stakeholders interessati sono architetti, designers, imprenditori, residenti, negozianti, urbanisti, associazioni, agenzie ecc.

## **Fase 4: Analisi Swot**

L’analisi Swot risulta fondamentale, per mettere a sistema le caratteristiche di un luogo, cosa che viene fatta attraverso uno studio diretto dell’area, e dopo l’analisi dei questionari sottoposti ai diversi stakeholders.

## **Fase 5: Valutare gli impatti del progetto**

In questo step saranno valutati gli impatti dei progetti sui beni dotati di OUV, utilizzando come strumento l’Heritage Impact Assessment, secondo le indicazioni della Guida ICOMOS del 2011.

## **Fase 6: Valutare la magnitudo degli impatti e proporre relative azioni di mitigazione**

Una volta che è stata fatta un’attenta valutazione degli impatti dei progetti di riqualificazione, quelli negativi dovranno essere ripensati, mitigati, per non arrecare danni alla popolazione e alla sua crescita economica.

## **Fase 7: Disegnare concretamente le azioni di sviluppo**

Stabilite le priorità di intervento, capire come realizzare concretamente le azioni di sviluppo, soprattutto in termini di costi da sostenere (vd. Capitolo 9).

## **Fase 8: Analisi costi-benefici**

Valutare se economicamente, la riqualificazione dei “Siti di grande valore storico e culturale”, può garantire crescita economica alla città, individuando i costi-benefici delle azioni di sviluppo.

## Bibliografia

- Acierno A., Mazza A., (2011). *Governare la metropoli. Il piano territoriale di Barcellona*. Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 76-77.
- Angrisano M. (2014). Box 2: "New York - Chelsea Piers" in Clemente M. (2014), "*Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples*", ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.
- Clemente M., Giovene Di Girasole E. (2012). *The ambivalent zone between sea and city – a new approach to collective spaces based on maritime identity of the cities by the sea*. Ambivalent Landscape Sorting out the present by designing the future. Urban Cultures Conference, FAUL Lisbona.
- Celata F. (2008). Attori locali, partecipazione e politiche di sviluppo- Dispensa per il seminario di Geografia dello Sviluppo presso il corso di Laurea ECIS dell'Università di Roma "La Sapienza".
- Daldanise G. (2014). Box 1: "*Metropolitan waterfront Alliance*" in Clemente M. (2014), "*Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples*", ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.
- Di Stefano M. (2012). – Lab world Heritage Application Technology aspetti teorici e tecnici della conservazione. Corso di laurea magistrale crvbaa lm-10 insegnamento aspetti teorici e tecnici della conservazione. Reggio Calabria, <https://www.unirc.it/documentazione/materiale>.
- Evans P. (2004), Development as Institutional Change: The Pitfalls of Monocropping and the Potentials of Deliberation, *Studies in Comparative International Development*, Vol. 38, No. 4, pp.30-52
- Fusco Girard L. (1987). Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione, Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2002), "*Una riflessione sull'attuazione dell'Agenda Habitat*", Angeli, Milano, pp. 187-245.
- Fusco Girard L., Nijkamp P., (2004). Energia, bellezza e partecipazione: la sfida della sostenibilità. Franco Angeli, Milano, pp.35-39.
- Healey P. (2003), *Città e istituzioni – Piani collaborativi in società frammentate*, Dedalo, Bari.
- Pronk J.P. (2001), Aid as Catalyst, *Development and Change*, n.32(4), pp.611-629.

- Ridolfi E., Valdelvira M. *Evoluzione e Prospettive per il Waterfront di Barcellona*. Portus Plus.
- Rittel H., Webber M. (1973), Dilemmas in the General Theory of Planning, *Policy Science*, n.4, pp.155-169.
- Rodrik D. (1999) *The New Global Economy and Developing Countries: Making Openness Work*. OverseasDevelopment Council, Washington DC.
- Kourtit K., Nijkamp P., De Klejn M., (2012). Facebook 4 Urban Facelift, University of Amsterdam.
- Sen A. (2000). Lo sviluppo è libertà. Perché non c'è crescita senza democrazia. Mondadori, Milano.
- UNESCO (2011), *Recommendation on the Historic Urban Landscape (HUL)*. Parigi, Francia.
- [http://www.francescoargento.it/chelsea\\_piers.html](http://www.francescoargento.it/chelsea_piers.html)
- <http://www.chelseapiers.com/>
- Di Stefano Maurizio, 2010/2011.



## Capitolo 6

### Applicazione del metodo Facebook for Urban Facelift

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di elaborare un metodo partecipativo per migliorare lo strumento di Heritage Impact Assessment. Tale procedimento viene esplicitato in tutte le sue fasi, in modo da essere facilmente applicato e interpretato.

Il ruolo della partecipazione sociale è ritenuto come fondamentale per migliorare l'analisi di tutti gli strumenti valutativi.

---

#### 6.1 Applicazione del metodo F4UF al caso Torre Annunziata

Il metodo “Facebook for Urban Facelift”, elaborato nel capitolo precedente è stato sperimentato e applicato nell'ambito del Grande Progetto Pompei, che prevede la riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata, quale esempio emblematico di città portuale post industriale del sud Europa.

Nello specifico il metodo è stato applicato sul waterfront, l'area più estesa della città, in cui si concentrano elevati valori paesaggistici (presenza del Vesuvio, presenza del mare), economici (attività industriali e cantieristiche, attività ricettive e termali) e culturali, insieme a un elevato livello di degrado materiale e conflitto sociale.

Questo lavoro ha l'obiettivo di dimostrare che “il valore sociale” garantisce il recupero e la valorizzazione economica, sociale e culturale dei luoghi, e si connota come autentico “motore dell'odierna economia urbana”(P. Krugman, M. Porter, 2011).

Questo lavoro è stato frutto di una collaborazione di un gruppo di ricerca del “Laboratorio per la città creativa e sostenibile”, del Centro Interdipartimentale Calzabini della Federico II di Napoli, e del supporto del Prof. Peter Nijkamp e la Dott. Karima Kourtit dell'Università di Amsterdam (Gravagnuolo *et al.*, 2013)<sup>1</sup>.

---

#### 6.1 Application of the F4UF method to Torre Annunziata's case

The method “Facebook for Urban Facelift”, developed in the previous chapter, it was experimented and applied in the Great Pompeii Project; it considers the requalification of Torre Annunziata waterfront, as emblematic example of post-industrial harbor city, of the South Europe.

---

<sup>1</sup> Allegato B: Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013). *Assessment of Urban Attractiveness of Port Cities in Southern Italy—A Case Study of Torre Annunziata*. Sustainability Journal. ISSN 2071-1050, [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability), vol. 13, n. 9.



In the specific, the method is been applied on the waterfront, the largest area of the city, in which are concentrated high values: landscape( the presence of the volcano Vesuvius, of the sea), economic (industrial and construction, receptive and thermal activities), cultural, together with an high material degrade and social conflict.

This work has the aim to show that the “social value” guarantees recover and economic, social and cultural enhancement of the places, and it's characterized as authentic “ engine of the current urban economy (P. Krugman, M. Porter 2011).

This work was a collaboration of a research group " Laboratory for the creative and sustainable city ", of the Interdepartmental Centre Calzabini of Federico II of Naples, and the support of Prof. Peter Nijkamp and Dott. Karima Kourtit, University of Amsterdam.

---

## **6.2 Elaborazione della metodologia proposta F4UF**

La metodologia proposta per l'elaborazione di questo nuovo metodo partecipativo è stata elaborata attraverso la definizione di alcuni step, che abbiamo chiarito nelle conclusioni del capitolo 5.

In questa fase risulta fondamentale evidenziare quali sono le diverse fasi operative da mettere a punto per soddisfare i criteri del metodo partecipativo proposto, che possiamo così riassumere:

**STEP 1:** Analisi conoscitiva della città costiera.

- Aspetti analizzati: geomorfologico, economico, ambientale, socio-culturale;
- Analisi fotografica: Individuazione delle aree di trasformazione e scelta dell'area da analizzare – il waterfront;
- Analisi della letteratura di riferimento: K. Lynch, J. Jacobs, R. Keynes, R. Florida, K. Hein, D. Schubert, J. Ravetz, P. Nijkamp, L. Fusco Girard.

**STEP 2:** Definizione degli ambiti di indagine lungo il waterfront

- Analisi Swot;
- Definizione degli aspetti analizzati: Architettonico-Urbanistico, Culturale-Relazionale, Ecologico-Ambientale, Attività economiche, Servizi al cittadino;
- Elaborazione, somministrazione e analisi dei risultati di un questionario incentrato sulle possibili visioni strategiche a medio-lungo termine, maggiormente desiderabili per la città di Torre Annunziata.

**STEP 3:** Elaborazione delle cinque visioni interconnesse per Torre Annunziata al 2050:

- Città imprenditoriale;
- Città dell'identità;
- Città vivibile;

- Città connessa e dei servizi;
- Città creativa e culturale

**STEP 4:** Elaborazione del questionario.

1. Gli intervistati sono scelti tra coloro che appartengono a gruppi sociali o associazioni della città, in particolare tra: residenti, commercianti, professionisti, imprenditori, funzionari pubblici, politici e associazioni ecclesiastiche.
2. Elaborazione del questionario valutativo: individuazione degli aspetti e delle loro componenti.
3. Scelta delle immagini di riferimento dalle quali si evincono le singole componenti:
  - a. Aspetto Architettonico-Urbanistico: Spazi pubblici/identitari; Spazio visualizzato; Spazio vissuto/percepito; Aree verdi; Waterfront
  - b. Aspetto Culturale e Relazionale: Attività culturali e ricreative, eventi e manifestazioni, attrezzature per lo sport, attrezzature culturali, percezione della sicurezza, coesione sociale;
  - c. Aspetto Ecologico-Ambientale: energie rinnovabili, inquinamento Aria/Acque/suolo, efficienza energetica edifici/attrezzature/illuminazione, riciclo e riuso dei rifiuti.
  - d. Aspetto delle attività economiche: attività produttive (industria artigianato) tradizionali/accoglienza, attività termali, attività legate alla vitalità del waterfront;
  - e. Aspetto dei servizi al cittadino: attrezzature e servizi sanitari e scolastici, servizi amministrativi al cittadino, formazione/università, trasporti, grandi infrastrutture (porto, autostrada, collegamenti ferroviari, ecc.);
4. Elaborazione dei singoli criteri (quesiti) relativi alle diverse componenti degli aspetti analizzati;
5. Scelta della scala di valutazione: scala Likert (Giudizio: 1 pessimo, 2 negativo, 3 sufficiente, 4 buono, 5 ottimo).

**STEP 5:** Scelta delle priorità di intervento, si realizza attraverso:

1. Elaborazione di una tabella di valutazione utile per la scelta delle priorità di intervento. I risultati consentiranno di individuare gli aspetti, tra quelli proposti, che richiedono uno sforzo di progettazione ed investimenti prioritari. Inoltre la tabella permetterà di raccogliere indicazioni e suggerimenti da parte dei singoli intervistati in merito alle azioni necessarie per la rigenerazione del waterfront di Torre Annunziata.

**STEP 6:** Elaborazione delle “Urban Faces”

1. Le “Urban Faces” rappresentano le tipologie di intervento possibili per una trasformazione del waterfront della città di Torre Annunziata verso la visione strategica più desiderata, esse sono:

A – *Nuova urbanizzazione* (es. Hafen city), prevede un intervento radicale, con eventuale acquisizione di aree vaste da parte di soggetti pubblici o privati; la riorganizzazione degli spazi; la costruzione di nuove infrastrutture; ed infine la localizzazione di nuove funzioni e nuove attività.

B – *L' intervento mirato* (es. Santiago De Compostela), invece prevede la bonifica delle aree inquinate; la ristrutturazione degli edifici degradati; il recupero delle aree pubbliche; il potenziamento delle funzioni e delle attività esistenti.

C – *Rivitalizzazione* (es. Dublino, Friburgo), consiste nel miglioramento dell'accessibilità; nella valorizzazione delle attività esistenti; nel potenziamento delle infrastrutture; nell' elaborazione di una matrice per la scelta e la valutazione delle Visioni/Urban Faces (trasformazioni) da applicare, allo scopo di correlare ogni visione alla tipologia di trasformazione necessaria.

**STEP 7:** Analisi dei risultati, richiede un report tecnico dei risultati (diagrammi, valutazioni numeriche, analisi delle priorità di intervento); un'analisi delle trasformazioni necessarie; l'individuazione della visione strategica a medio-lungo termine per la città di Torre Annunziata; ed infine è necessario stabilire come realizzare concretamente la visione scelta, con opportune azioni progettuali, da ricollegare in questo caso alle azioni del Grande Progetto Pompei.

**STEP 8:** Valutazione degli impatti del Grande Progetto sui beni dotati di OUV presenti lungo il waterfront, che prevede un "Heritage Impact Assessment" sul waterfront, e una proposta di azioni di mitigazione per ridurre gli effetti degli impatti negativi.

In conclusione procediamo all'elaborazione delle diverse fasi metodologiche, baipassando lo STEP 1, nel quale si è cercato di offrire un'esaustiva conoscenza del territorio, della quale ci siamo occupati nei capitoli precedenti. A tal proposito è stata effettuata un'analisi Swot, che con immediatezza pone in evidenza punti di forza e di debolezza, nonché quelle che sono le minacce e le opportunità della città di Oplonti (Tab. 1).

**Tab. 1 Analisi Swot Torre Annunziata**

<p><b>PUNTI DI FORZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricchezza del patrimonio culturale (materiale e immateriale)</li> <li>- reperti storici interessanti</li> <li>- grande senso di identità, fortificato dalla presenza del centro storico, del paesaggio costiero (Golfo di Napoli, Vesuvio, città storica)</li> <li>- Terme vesuviane storiche</li> <li>- Vicinanza agli scavi archeologici di Pompei, Ercolano, Torre Annunziata</li> <li>- Presenza delle terme</li> <li>- porto turistico e industriale</li> <li>- Vicinanza porto di Napoli, di Castellamare e Salerno</li> <li>- presenza di molte spiagge</li> <li>- presenza di molte attività industriali</li> <li>- presenza di un commercio attivo</li> <li>- attività cantieristiche</li> <li>- localizzazione della Facoltà di Economia di Napoli</li> <li>- buona distribuzione di funzioni amministrative</li> <li>- buona connessione del territorio</li> <li>- Vicinanza dell'aeroporto di Napoli</li> </ul>	<p><b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- difficoltà di accesso agli scavi archeologici</li> <li>- alto livello di criminalità</li> <li>- problemi legati all'inquinamento e alle basse condizioni igieniche.</li> <li>- inquinamento dell'aria, specialmente lungo le rive del fiume Sarno</li> <li>- conflitti sociali e basso livello di istruzione</li> <li>- degrade urbano</li> <li>- degrade del patrimonio culturale</li> <li>- basso interesse delle autorità locali per la riqualificazione del patrimonio</li> <li>- basso il livello di diversità culturale</li> <li>- in alcuni quartieri della città c'è un basso livello culturale</li> <li>- presenza di edifici abusivi</li> <li>- degrado delle strutture sportive</li> <li>- edifici dismessi nel centro storico</li> <li>- separazione della città dal mare</li> <li>- spiagge degradate</li> <li>- aree industriali dismesse</li> <li>- congestione del traffico</li> <li>- spazi pubblici insicuri, soprattutto nelle strade del centro storico</li> <li>- mancanza di attività per il tempo libero nel centro storico</li> </ul>
<p><b>OPPORTUNITA'</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buoni collegamenti con le città turistiche vicine, di grande interesse internazionale</li> <li>- possibilità di realizzare info point e percorsi virtuali di visita al territorio</li> <li>- accessibilità agli scavi dall'interno della città</li> <li>- partecipazione alla vita universitaria</li> <li>- valorizzazione della tradizione storica della produzione della pasta, e dell'identità storica del sito</li> <li>- migliorare l'accessibilità alle terme vesuviane</li> <li>- riqualificazione del centro storico (attraverso la localizzazione di attività commerciali, attività per il tempo libero, festival ecc.)</li> <li>- recupero delle acque</li> <li>- bonifica del fiume Sarno</li> <li>- Connection of the waterfront with the city</li> <li>- presenza di molte aree dismesse lungo il waterfront</li> <li>- vicinanza al nuovo polo nautico "Marina di Stabia"</li> <li>- possibilità di promuovere attività sportive lungo il waterfront</li> <li>- sviluppo di molte attività legate alla nautica</li> <li>- miglioramento dei trasporti marini</li> </ul>	<p><b>MINACCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corruzione e criminalità</li> <li>- scarsa coesione sociale e partecipazione</li> <li>- basso livello di partecipazione giovanile</li> <li>- Unemployment of young people</li> <li>- basso livello di interesse da parte delle autorità locali</li> <li>- servizi imprenditoriali inadeguati</li> <li>- discontinuità delle politiche di gestione del territorio</li> <li>- mancanza di progetti a lungo termine</li> <li>- bassa economia locale</li> <li>- corruzione istituzionale</li> <li>- mancanza di servizi tecnologici</li> <li>- basso livello di investimenti privati</li> <li>- difficoltà burocratiche</li> <li>- scelte istituzionali fatte per pochi gruppi sociali</li> <li>- difficoltà della gestione di progetti di sviluppo</li> <li>- difficoltà di comunicazione tra comune e Regione</li> <li>- mancanza di professionalità nelle istituzioni</li> <li>- cattiva gestione dei finanziamenti</li> </ul>

Fonte: Amgrisano Mariarosaria

Completata la fase di analisi e conoscenza del territorio, si è proceduto all'elaborazione di cento interviste semi strutturate, a soggetti prescelti, grazie alla quale è stato possibile recepire quella che è stata la percezione visiva evidenziata dai diversi stakeholders interpellati.

Le interviste sono state sottoposte a tutte le classi sociali: residenti, professionisti, urbanisti, imprenditori, politici. E' stato chiesto loro di valutare qual'è la percezione visiva di ogni ambito proposto.

Procediamo per gradi per capire come è stato elaborato il questionario e quali sono stati i risultati:

#### A. Struttura del colloquio e scelta dei soggetti interessati

La fase di analisi della ricerca ha portato alla scelta di cinque aspetti strategici che influenzano l'attrattiva dei waterfront: Architettura e progettazione urbana, gli aspetti culturali e relazionali, Energia e Ambiente, Attività economiche, Trasporti e Servizi.

Per valutare qual'è la percezione dei residenti e dei soggetti interessati sulle caratteristiche visive che caratterizzano l'attrattiva del quartiere (Smith, 2011), sono state elaborate 100 interviste semi-strutturate.

L'intervista è divisa in tre sezioni:

1. La valutazione di attrattività delle condizioni attuali del lungomare di Torre Annunziata, che sarà stabilito attraverso la risposta a domande specifiche con relative immagini.
2. Definizione di una tabella con l'elenco delle priorità in base ai cinque aspetti strategici.
3. Scelta della più desiderata "Immagine Urbana" per Torre Annunziata al 2050.

Agli intervistati viene chiesto di esprimersi in merito alle sensazioni che gli scaturiscono dalla visione di un'immagine esibitagli, riferita ovviamente al distretto del waterfront. Sicuramente l'intervistato chiederà di migliorare degli aspetti del quartiere, per cui individuato l'obiettivo, viene prescelta tra queste proposte, l'azione più congeniale alla realizzazione delle "Urban Face".

Il fatto che le interviste coinvolgono una pluralità di persone, che esprimeranno opinioni diverse, ci consente di delineare una vera e propria "mappa geografica del pensiero" (Fusco Girard, Nijkamp 2003).

La scala scelta per l'analisi dei dati è la scala "Likert". Essa contiene un elenco di azioni, che dovranno essere selezionate in base ai criteri di priorità prefissati e così numerati, dandone in tal modo stabilità alla scala.

Questa tecnica tiene conto delle dichiarazioni degli intervistati in merito ad un oggetto specifico. Con le dichiarazioni infatti si palesano le percezioni individuali e quindi gli aspetti positivi o negativi evidenziati da un singolo.

Sommando le singole opinioni denunciando l'atteggiamento per lo più univoco, che i diversi soggetti hanno nei confronti del medesimo oggetto..

Gli intervistati esprimeranno la loro preferenza in merito alle azioni preselezionate, con dei numeri che oscillano da 1 a 5.

La valutazione delle opinioni pronunciate dai diversi stakeholders avviene sulla base di criteri standard prefissati.

La caratteristica dei criteri di valutazione è la unidimensionalità degli atteggiamenti oggetto di indagine: ciò vuol dire che le diverse dichiarazioni si riferiscono ad uno stesso oggetto, che ha delle medesime proprietà, per cui l'intervistato esprime il suo gradimento sugli stessi elementi.

Altra caratteristica del metodo di valutazione è data dal fatto che la distanza tra l'indice "molto scarsa e scarsa" è la stessa di quella che intercorre tra i parametri "buono" ed "eccellente".

La scala Likert ci consente di catalogare con facilità le risposte registrate, e sebbene gli intervistati si pronuncino con un semplice sì/no, è possibile articolare la motivazione del loro orientamento.

Gli intervistati ovviamente sono chiamati ad esprimersi in ambiti di indagine selezionati con meticolosa attenzione da autorevoli urbanisti, architetti, sociologi, enti ed agenzie internazionali e nazionali, che da anni si occupano di indagare sui differenti aspetti che connotano l'ambiente urbano, grazie ai loro programmi di ricerca, condotti negli ultimi decenni, è stato possibile definire, infatti, "indicatori" chiave per la lettura, la promozione, la tutela e il recupero della città al fine di garantire la qualità architettonica, urbana, ambientale e di elevare, quindi, la qualità della vita. La consultazione di testi, riviste, siti internet, documenti e rapporti, stilati nel corso di dibattiti internazionali, sui problemi e il futuro della città, ed i risultati ottenuti dalla ricerca, hanno, pertanto, garantito la definizione di ambiti di indagine, di criteri, di elementi di analisi adeguati alla formulazione di questionari attendibili, utili alla pianificazione, alla promozione, valorizzazione e recupero dell'ambiente urbano in esame.

### **6.3 La scelta delle visioni di città al 2050**

Passiamo ora ad analizzare singolarmente i diversi ambiti di indagine:

#### **Architettura e design urbano**

Questo aspetto si riferisce alle caratteristiche visive del waterfront urbano. Gli spazi pubblici sono aree in cui tutti possono camminare, passare del tempo, rilassarsi, fare shopping, andare in bicicletta. Si presentano come spazi sicuri, puliti e ben illuminati, capaci di adattarsi alla scala umana e dare identità al luogo. Il lungomare è la parte della città che è direttamente collegata al mare,

contraddistinta da strutture e servizi, che dovrebbero conferire alla città vitalità, e quindi senso di libertà.

#### **Culturale e relazionale**

Questo aspetto si riferisce alla vita culturale del quartiere. Feste, e altri eventi culturali rappresentano un'opportunità per i cittadini di condivisione e di partecipazione dei cittadini alla tradizioni ed attività tipiche dei quartieri. Un distretto culturale dovrebbe offrire servizi diversi, al fine di consentire alle persone di godersi concerti, praticare degli sport e partecipare a feste locali. La gente dovrebbe sentirsi al sicuro quando gira a piedi per il quartiere, e quindi incutere fiducia anche agli altri visitatori. Le associazioni dovrebbero collaborare con le istituzioni e con i residenti per costruire partecipazione sociale.

#### **Energia e Ambiente**

Questo aspetto si riferisce all'uso delle energie rinnovabili e alla salubrità dell'aria, dell'acqua e del suolo. Un “quartiere attraente” dovrebbe prendersi cura dell'ambiente ed evitare l'inquinamento, separando i rifiuti e promuovendo l'utilizzo di energie rinnovabili, riciclo dei materiali e recupero delle acque. Gli edifici devono essere progettati ad alta efficienza energetica, e il verde urbano deve avere la funzione di creare un microclima confortevole.

#### **Attività economiche**


Questo aspetto si riferisce alla vitalità del turismo, del commercio e del clima imprenditoriale. Un quartiere vitale deve essere capace di rafforzare le tradizioni locali, le produzioni tradizionali, di creare le opportunità per il loro sviluppo, in modo da promuovere innovazione e creatività. La presenza di cantieri navali, potrebbe essere un'attività che attrarre investitori e crea posti di lavoro. Il distretto dovrebbe offrire una varietà di negozi e attività commerciali di diverso tipo, con una grande varietà di prodotti. Le attività turistiche devono essere ben organizzate, garantendo una vasta gamma di servizi per i turisti.

#### **Trasporti e Servizi**

Questo aspetto si riferisce ai trasporti, all'accessibilità del quartiere e ai servizi offerti ai cittadini.

Un distretto accessibile dovrebbe essere raggiunto e visitato attraverso il trasporto pubblico e privato, che dovrebbe offrire un sistema trasporto pubblico, efficiente, ecologico e non costoso (autobus, tram, treni, barche, car sharing) e una rete ciclabile con opportuni percorsi pedonali.

Gli uffici dovrebbero essere facilmente raggiungibile attraverso i mezzi pubblici e zone pedonali e ciclabili. Le sedi amministrative dovrebbero presentarsi pulite e ben tenute (Fig. 1).

ASPETTO ARCHITETTONICO URBANISTICO		
	<b>Spazi Pubblici/Identitari</b> Strade e piazze pedonali, parchi e giardini, passeggiate lungomare, biblioteche, stazioni, municipi, sono tutti luoghi pubblici che fanno parte della città. Come valuti il numero di spazi pubblici nel tuo distretto? Gli spazi pubblici del distretto hanno un carattere distintivo?	2 4
	Valuta l'atmosfera dei luoghi pubblici del distretto. Ritieni che siano anonimi e pericolosi oppure pensi che siano piacevoli e sicuri? Se potessi scegliere, in che misura collocheresti la tua residenza/attività in questo distretto?	2 4
	Quanto è importante per te abitare/lavorare in una città di mare?	5
	<b>Spazio Visualizzato</b> Valuta il rapporto tra spazi liberi e spazi edificati. Ritieni che gli spazi non edificati siano troppi, o troppo pochi, oppure il giusto?	2

Nella prima fase dell'intervista, alle parti interessate è stato chiesto di valutare le prestazioni del distretto, attraverso l'analisi degli aspetti di cui sopra. Ciò è stato fatto attraverso l'elaborazione di domande specifiche, corredate da una serie di immagini significative del distretto (Fig.1). Dopo questa fase, è stata presentata una tabella con una lista di priorità, riferita agli interventi principali da realizzare per la loro città (Fig. 2).

ASPETTI ANALIZZATI	PRIORITA' Ordina gli aspetti secondo la priorità di intervento da 1 a 5	PRIORITA' - componenti scegli una componente che ritieni prioritaria per ogni aspetto analizzato	SUGGERIMENTI, DISEGNI, IDEE ...
ARCHITETTONICO - URBANISTICO		Spazi pubblici/identitari; Spazio visualizzato Spazio vissuto/percepito Aree Verdi Waterfront	
CULTURALE - RELAZIONALE		Attività culturali ed eventi Attrezzature per lo sport Attrezzature Culturali Percezione della sicurezza Coesione sociale	
ECOLOGICO - AMBIENTALE		Energie Rinnovabili Inquinamento Efficienza energetica Riciclo e riuso dei rifiuti	
ATTIVITA' ECONOMICHE		Attività produttive Ambiente commerciale Ambiente imprenditoriale Turismo/Accoglienza Attività termali Attività/vitalità waterfront	
SERVIZI AL CITTADINO		Servizi sanitari e scolastici Servizi amministrativi Formazione/Università Trasporti Grandi Infrastrutture	

Successivamente sono state proposte “cinque immagini urbane al 2050”, per migliorare l' attrattività della città. Le immagini, o "visioni", sono state elaborate, tenendo conto dei più recenti progetti di sviluppo delle città contemporanee (Nijkamp, Kourtit 2012), che possiamo così riassumere:



### **1. Città dell'identità (Architettura e Urban Design)**

L'immagine si riferisce ad una città che valorizza i valori materiali ed immateriali del patrimonio culturale, creando la connessione tra il waterfront e il centro storico, in modo da collegare il sito archeologico di Oplontis con il porto e il lungomare, attraverso strade e spazi pubblici, che si presentano come luoghi puliti e sicuri, promuovendo così la loro immagine nei circuiti turistici.

I Sistemi di trasporto speciale saranno migliorati, dovranno essere in grado di collegare gli scavi di Oplontis con altri siti ben noti a livello internazionale come Pompei, Ercolano e le Ville Vesuviane. Le produzioni tradizionali, come la pasta, il vino e altre specialità gastronomiche locali, saranno promossi attraverso feste ed eventi particolari. Le risorse del lungomare, ben collegato alla città, saranno potenziate offrendo una vasta gamma di divertimenti.

### **2. La città creative e della cultura (Aspetto culturale e relazionale)**

Questa immagine si riferisce ad una città in cui il quartiere del waterfront sarà in grado di offrire molte attività legate alla cultura, attraverso la realizzazione di apposite strutture (sala concerti, cinema, spazi espositivi), dove le manifestazioni tradizionali saranno esaltate.

Saranno realizzate nuove attrezzature per gli sport acquatici, impianti sportivi e spazi verdi. Le strade, le piazze saranno valorizzate, attraverso una progettazione illuminotecnica avanzata. Il porto diventerà “il cuore della città”, ospiterà attività legate al tempo libero, diventando luogo di ritrovo sia di giorno che di notte. Il lungomare è il luogo dove le persone si incontrano in ogni tempo, sia per studiare che per lavorare, trasformandosi in una zona di forte attrattività, ma anche di potenziale creativo.

### **3. La città vivibile (Energia e paesaggio)**

Questa immagine si riferisce ad un ambiente pulito, alla città sicura, alla città del verde, dove lo splendido paesaggio e gli investimenti nella “green economy”, saranno capaci di attrarre lavoratori e residenti. Le persone che vivono in città potranno spostarsi a piedi o in bici attraverso le nuove piste ciclabili, studenti e giovani potranno decidere tra intrattenimenti vari, sceglieranno le aree verdi dove poter andare per lo sport o semplicemente per rilassarsi. Ci sarà un attento riciclo dei rifiuti, le strade saranno sempre pulite, gli edifici pubblici e privati utilizzeranno fonti di energia rinnovabili, come tutti i nuovi edifici che saranno progettati sul lungomare. Gli edifici storici saranno ripristinati, per migliorare la loro efficienza energetica e saranno intesi come “spazi pubblici di relazione”.

### **4. Città imprenditoriale (attività economiche)**

Una città necessita di floride attività economiche, che consentono di produrre innovare e guadagnare anche sul mercato internazionale, offrendo prodotti di

alta qualità, ma soprattutto vantando della professionalità dei lavoratori specializzati e di preparati manager.

Una città imprenditoriale offre ai giovani la possibilità di entrare nel mercato globale, grazie al suo porto commerciale e turistico, è capace di offrire una serie di servizi per i giovani imprenditori, che vogliono realizzare i loro progetti. Si preoccupa di offrire un alto livello di istruzione nei settori dell'economia, dell'ingegneria e del "marin design". Questa è una città in cui le istituzioni locali offrono l'accesso a iniziative di finanziamento diverse, e mantengono un clima giuridico e democratico imprenditoriale, dove tutti hanno le stesse possibilità di realizzare i loro progetti.

#### **5. La città connessa (Trasporti e servizi)**

L'immagine di una "città connessa" si riferisce allo sviluppo delle infrastrutture di trasporto avanzate, a partire dalla situazione esistente, al potenziamento delle ferrovie e allo sviluppo di sistemi intelligenti di logistica e sistemi di comunicazione accessibili. Attraverso questa strategia, il sito diventa il centro commerciale principale di tutto il territorio. La città può svilupparsi come il luogo delle operazioni commerciali, catturando i flussi di merce di scambio nel Mediterraneo, e favorire il collegamento con l'Europa attraverso linee ferroviarie veloci.

Questa è una città in cui i servizi amministrativi sono efficienti e ben posizionati, dove l'accessibilità ai diversi uffici è migliorata. Tecnologie informatiche innovative saranno sviluppate, in modo da velocizzare la burocrazia locale. Questa immagine punta in particolare all'innovazione di tutti i servizi amministrativi.

Dopo aver presentato agli intervistatori le "Urban Face", si chiede agli stessi di esprimere la loro preferenza e quindi di privilegiare quell'azione, che a loro parere, possa con maggiore efficienza, determinare la riqualificazione del waterfront. (Fig. 3).

L'intervistato deve scegliere tra il "livello alto, medio o basso di trasformazione del distretto", per ognuno dei seguenti campi: spazi pubblici, aree private, accessibilità, energia e l'ambiente, creatività e innovazione, interdizione e atmosfera, cultura, servizi e strutture.

**Fig. 3 Urban Faces**



A) Alta Rivitalizzazione: acquisizione dell'area da parte di istituzioni pubbliche o enti privati, riorganizzazione degli spazi e ricostruzione di nuove infrastrutture. Nuove funzionalità delle attività.



B) Trasformazione Media: questa trasformazione prevede il recupero delle aree inquinate e il restauro degli edifici degradati, la promozione di nuove funzioni.



C) Bassa Rivitalizzazione: Questo si applica quando si assiste al deterioramento degli spazi pubblici e degli edifici. Le funzioni rimangono le stesse, si punta solo al miglioramento della qualità del luogo, come il ripristino di accessibilità, infrastrutture, aree pubbliche e private.

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2012*

Alle interviste è seguita una fase di valutazione dei dati raccolti, che ci ha permesso di elaborare un database di riferimento.

E' possibile estrarre alcuni dati di carattere generale che possono essere molto utili per la comprensione del presente lavoro di ricerca.

In totale sono state condotte 100 interviste, alcune somministrate direttamente di persona, mentre le altre sono state compilate in maniera autonoma. Una prima analisi dei valori medi dei due campioni di interviste ha escluso una possibile influenza, delle risposte da parte del campione di intervistati autonomamente, infatti i valori medi delle due macro categorie sono allineati e non sono state riscontrate divergenze significative.

L'intervista ha permesso la raccolta delle seguenti tipologie di dati:

1. Valutazione della percezione della qualità visiva degli aspetti analizzati: questi sono stati i dati più importanti, che riguardano la percezione dello stato dei luoghi, della loro attrattività. Questi dati sono stati la base di partenza per misurare la variazione di percezione tra lo stato di fatto e la potenziale attrattività dei luoghi in futuro.
2. Valutazione della percezione della potenzialità degli aspetti analizzati: ogni aspetto analizzato ha un potenziale che può trasformarsi in azioni concrete per la riqualificazione del waterfront. La differenza tra stato di fatto e le potenzialità del sito, indica il gap che deve essere colmato per rendere qualitativamente attrattivo il waterfront di Torre Annunziata.

### 3. Story Telling:

Ci sono valutazioni che non possono essere tradotte in numeri. La tecnica detta “story telling” permette di raccogliere informazioni qualitative su alcuni aspetti della città e sulla qualità percepita, che difficilmente possono essere tradotti in numeri.

### 4. Scelta della priorità di intervento:

I dati raccolti permettono di avere una gerarchizzazione di priorità per ogni aspetto e per i sotto-aspetti. La scelta diretta delle priorità va confrontata con la valutazione dello stato di fatto.

### 5. Visione 2050:

Gli intervistati hanno indicato una preferenza sulla visione di città. La visione strategica al 2050 è strettamente legata alla percezione visiva del distretto e quindi agli aspetti analizzati.

### 6. Urban Faces:

Infine gli stakeholder hanno indicato come trasformare la città secondo le tre diverse modalità di intervento (Angrisano *et all*, 2012)<sup>2</sup>.

La valutazione dei risultati e la correlazione dei dati sono stati processati, attraverso le principali tecniche di analisi dei dati statistici. In particolare il modello che più si adatta alla tipologia dei dati raccolti è il modello “Logit”. Tale modello ci permette di individuare quali fattori sono determinanti per le scelte qualitative. Nel caso in esame le priorità e le visioni future, sono state determinate statisticamente, per intercettare la probabilità con la quale si ripresenta la scelta effettuata (variabile dipendente) al variare dei fattori (variabili indipendenti).

Il modello “Logit” è una specificazione di un modello di regressione a risposta categorica. L'esempio più famoso di modello logistico è quello che considera la risposta dicotomica, che considera la  $Y$  una variabile dipendente, e la  $X$  una matrice di variabili indipendenti. Il modello Logit ipotizza che:

$$p(x_i) = \Pr(Y_i = 1 | X = x_i) = \Lambda(x'_i \beta) = \frac{\exp(x'_i \beta)}{1 + \exp(x'_i \beta)}$$

dove  $x_i$  denota una riga di  $X$  e  $\Lambda$  è la funzione di ripartizione di una variabile casuale logistica. Il vettore di parametri  $\beta$  è di norma stimato con il metodo della massima verosimiglianza. La relazione sopra può essere scritta, in maniera equivalente, come:

---

<sup>2</sup> Allegato C: Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), “The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples”. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.

$$\ln \left( \frac{p(x_i)}{1 - p(x_i)} \right) = x_i' \beta = \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \dots + \beta_k x_{ki}$$

Il modello “Logit” fa parte della classe dei modelli lineari generalizzati (GLM, generalized linear models – es. Probit).

Concettualmente il modello “Logit” ci permette di calcolare la percentuale con cui si la variabile dipendente Y assume un determinato valore (qualitativa - Dummy) al variare della matrice di variabili indipendenti X (Dummy o quantitativa numerica).

Nel caso in esame il Logit è stato applicato per correlare i dati sulla scelta delle priorità con le variabili indipendenti ricavate dalle analisi statistiche di base (Tab. 1):

**Tab. 1 Variabili Y e X – Logit priorità**

	Variabile	Nome	Tipo	Valori assunti
Y	Variabile dipendente	Priorità scelta	Dummy	0 = ARCHITECTURE... 1 = CULTURAL... 2 = ENERGY... 3 = ECONOMIC... 4 = TRANSPORTS...
x1	Variabile indipendente	Categoria stakeholder	Dummy	0 = Policy Maker 1 = Third Sector 3 = Entrepreneurs
x2	Variabile indipendente	Età	Dummy	0 = 20-40 1 = 40-65
x3	Variabile indipendente	Sesso	Dummy	0 = Female 1 = Male
x4	Variabile indipendente	Residente	Dummy	0 = Yes 1 = No
x5	Variabile indipendente	Media voti aspetti	numerica	Numeric

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2012*

Condotta l’analisi sulla scelta delle priorità (seconda parte) il “modello Logit” può essere riapplicato, anche per correlare le scelte delle visioni al 2050 con i dati statistici di base, attraverso la media dei voti legati alla percezione dello stato di fatto, e infine della scelta delle priorità. Quindi determinata la correlazione tra priorità e valutazione della percezione dello stato di fatto, le

scelta delle priorità da parte degli intervistati viene considerata come variabile indipendente.

**Tab. 3 Variabili Y e X – Logit priorità**

	Variabile	Nome	Tipo	Valori assunti
Y	Variabile dipendente	Visions	Dumm y	0 = City of Identity 1 = Creative and Cultural 2 = Liveable City 3 = Entrepreneurial City 4 = Connected City
x 1X	Variabile indipendente	Categoria stakeholder	Dumm y	0 = Policy Maker 1 = Third Sector 3 = Entrepreneurs
x 2X	Variabile indipendente	Età	Dumm y	0 = 20-40 1 = 40-65
x 3X	Variabile indipendente	Sesso	Dumm y	0 = Female 1 = Male
x 4X	Variabile indipendente	Residente	Dumm y	0 = Yes 1 = No
x 5X	Variabile indipendente	Media voti aspetti	numerica	Numeric
X 6X	Variabile indipendente	Priorità scelta	Dumm y	0 = ARCHITECTURE... 1 = CULTURAL... 2 = ENERGY... 3 = ECONOMIC... 4 = TRANSPORTS...

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al. 2012*

#### 6.4 Analisi dei dati

Il primo passo nell'analisi dei dati, è stato quello di individuare tutte le variabili indipendenti che caratterizzano il campione intervistati: sono state individuate 3 categorie di stakeholder, Policy Maker, Terzo Settore (cittadini, impiegati, turisti, professionisti), imprenditori (commercianti, aziende), divisi in base a due intervalli di età, 20-40 e 40-65, divisi per sesso (donne e uomini), residenti, (cittadini residenti a Torre Annunziata) e no (pendolari, turisti, impiegati), schematizzati nella tabella che segue (Fig. 4):

**Fig. 4 Percentuale categorie individuate**

Stakeholder		Age	
Policy Maker	26 %	20-40	37 %
Third Sector	53 %	40-65	63 %
Entrepreneurs	21 %		

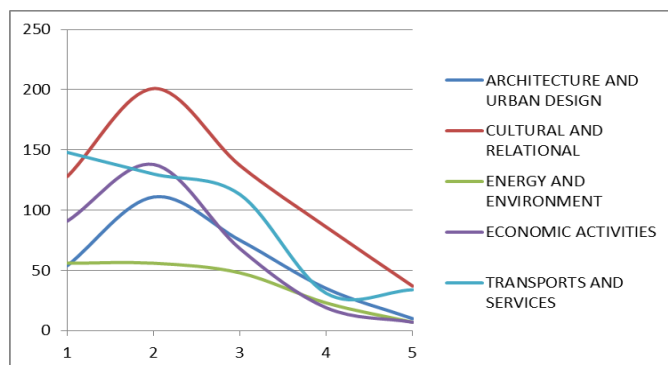
  

Sex		Residents	
Female	32 %	Yes	74 %
Male	68 %	No	26 %

Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2012

La prima parte del questionario presenta una serie di aspetti e sub-aspetti (*items*), che vanno verificati attraverso l'ispezione qualitativa della frequenza delle risposte. Se la registrazione delle risposte consente di realizzare uno schema a campana, vuol dire che le stesse saranno veritiere, nel senso che gli intervistati non hanno subito influenze esterne (Fig. 5). Nel caso in esame solo l'aspetto "Transport and service" non risulta verificato.

**Fig. 5 Distribuzione della frequenza di voto**



Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

Inoltre il calcolo della “deviazione standard”, permette di valutare la distribuzione delle risposte e la loro attendibilità.

Da un'eccessiva deviazione desumiamo che gli intervistati nel rispondere o non sono stati genuini, o sono stati superficiali.

Una regola empirica indica che per la scala Likert, i valori che può assumere la deviazione standard devono essere minori di 1. Nel caso in esame solo l'aspetto delle attività economiche, risulta essere minore di 1, anche se gli altri aspetti hanno valori che non si discostano molto da tale soglia. Disaggregando per stakeholder inoltre il valore della deviazione standard diminuisce (Fig. 6).

**Fig. 6 Deviazione standard e media**

	A		Politici		Terzo settore		Imprenditori	
	II							
	$\sigma$	media	$\sigma$	media	$\sigma$	media	$\sigma$	media
Architettura e spazio urbano	1,05	2,42	1,06	3,16	0,94	2,17	0,90	2,11
Culturale e relazionale	1,15	2,45	1,28	2,87	1,10	2,26	0,96	2,42
Energia e ambiente	1,13	2,39	1,16	2,90	1,06	2,07	0,96	2,56
Attività economiche	0,95	2,11	0,99	2,44	0,87	1,96	0,92	2,21
Trasporti e servizi	1,20	2,17	1,48	2,54	1,10	2,00	0,91	2,11

*Fonte: Gravagnuolo et al, 2015*

Dalla semplice valutazione delle medie dei voti riscontrate per categorie di stakeolders, viene fuori uno scenario interessante, che può dare le prime indicazioni sulla percezione visiva della città di Torre Annunziata, ricordando che l'obiettivo di questo lavoro è quello di misurare la variazione della qualità del paesaggio percepito (Fig. 7).



**Fig. 7 Deviazione standard e media**

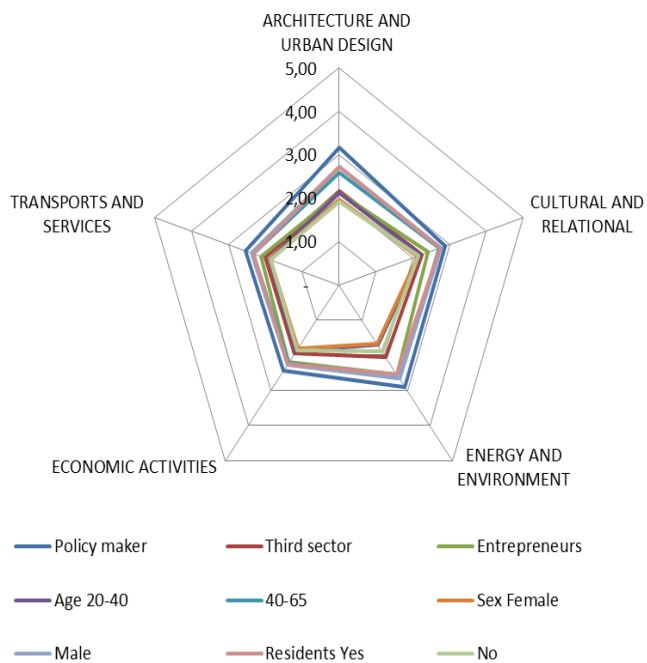
Average	All	Stakeholder			Age		Sex		Residents	
Items		Policy maker	Third sector	Entrepreneurs	20-40	40-65	Female	Male	Yes	No
ARCHITECTURE AND URBAN DESIGN	2,42	3,16	2,17	2,11	2,12	2,59	1,96	2,71	2,72	1,90
CULTURAL AND RELATIONAL	2,45	2,87	2,26	2,42	2,21	2,71	2,13	2,77	2,74	2,16
ENERGY AND ENVIRONMENT	2,39	2,90	2,07	2,56	1,70	2,66	1,67	2,65	2,55	1,89
ECONOMIC ACTIVITIES	2,11	2,44	1,96	2,21	1,90	2,23	1,82	2,27	2,25	1,86
TRANSPORTS AND SERVICES	2,17	2,54	2,00	2,11	1,90	2,32	1,86	2,38	2,34	1,88

Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

Dall'analisi dei dati si evince che ogni categoria di stakeolders ha una diversa percezione dello stato di fatto e ciò dà luogo a differenti opinioni.

Si è potuto notare che le categorie dei "Policy maker" (Politici), da un'attuale configurazione del waterfront voti decisamente più alti rispetto alla categoria dei residenti (Fig. 8).

**Fig. 8 Media della percezione**



Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

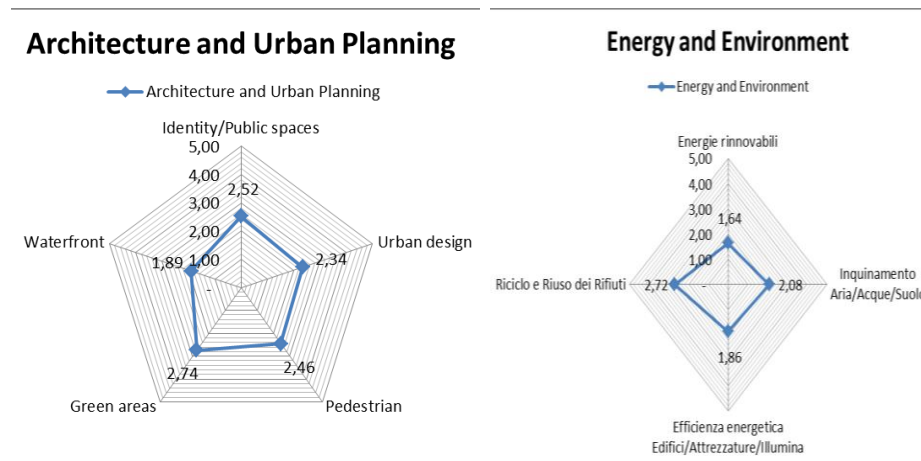
Nel primo aspetto “architettonico e urbanistico” (Fig. 9) nessuna categoria raggiunge una media abbastanza alta. Ne consegue che la visione architettonica è fortemente influenzata dalla situazione di degrado attuale. In particolare la zona del porto è considerata molto degradata. La percezione dei cittadini ha denunciato la mancanza di attrezzature, mentre risultati maggiori si sono ottenuti riguardo alla percezione delle attività e la coesione sociale all'interno del territorio comunale.

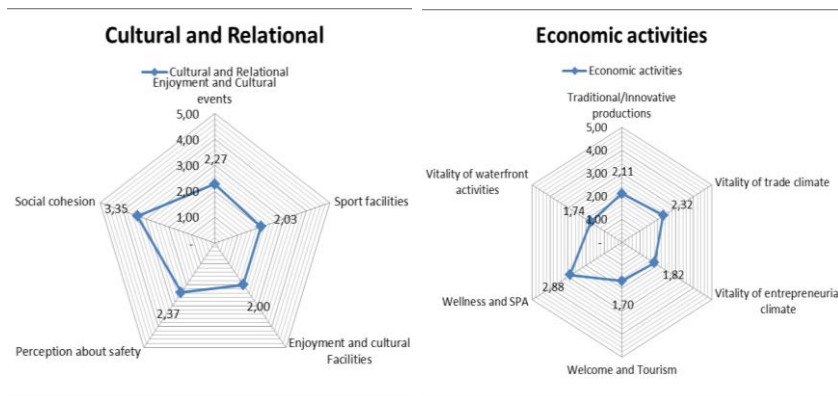
Il secondo schema energia e ambiente (Fig. 9), mostra i problemi di inquinamento della città. I voti medi espressi, sottolineato che la percezione della qualità ambientale è molto bassa. La raccolta dei rifiuti viene disciplinata attraverso la recente normativa non del tutto applicata.

“L'attività economica” è l'aspetto che caratterizza il quartiere. La presenza sul lungomare di cantieri e fabbriche, ha fortemente influenzato lo sviluppo di Torre Annunziata. Le attività economiche (Fig. 9), sono percepite molto negativamente dai cittadini, fatta eccezione per le terme che rappresentano l'unica attività vitale del quartiere.

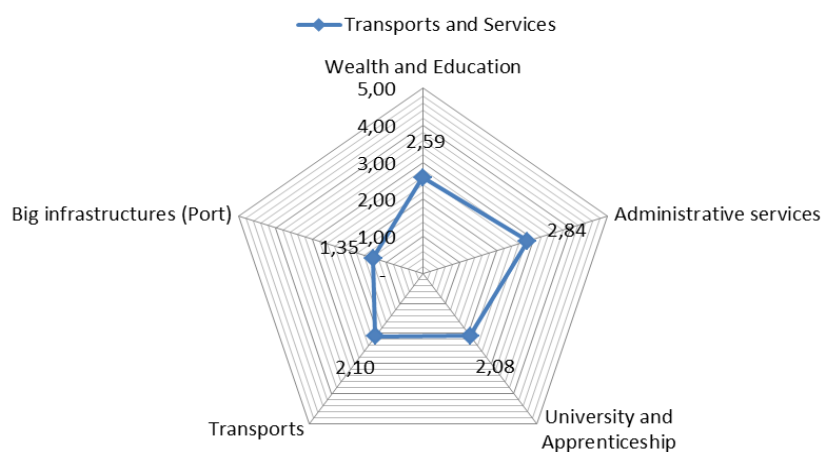
L'ultimo sistema relativa ai “servizi e mezzi di trasporto” (Fig. 9), è percepito come positivo. I grandi progetti infrastrutturali (porto), sono valutati negativamente per la mancanza di qualsiasi tipo di servizi. La quantità di impianti è percepita come positiva, ma la qualità e l'utilità dei servizi offerti è stata valutata come non sufficiente (Fig. 9).

**Fig. 9 percezione dello stato di fatto del quartiere lungomare di Torre Annunziata**





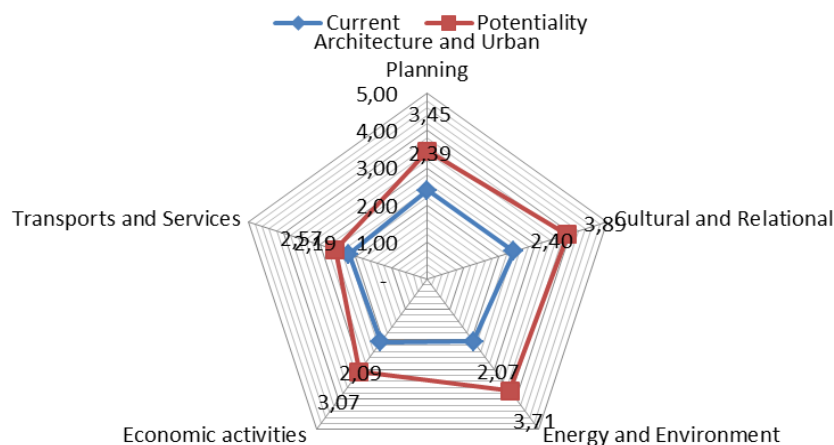
## Transports and Services



Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

I dati parziali sulla percezione delle potenzialità del distretto evidenziano il grande divario tra la situazione attuale e le potenzialità di ogni aspetto. E' possibile, tuttavia, notare che i valori nominali medi del potenziale percepito, non cambiano molto per le diverse categorie di stakeholder. Si potrebbe sostenere la potenziale attrattività del quartiere è quasi equamente percepito da tutti gli intervistati (Fig. 10).

**Fig. 10 Visualizzazione del gap tra potenzialità (in rosso) e attrattività presenti lungo il waterfront**



Fonte: Gravagnuolo et al., 2015

La figura 9 sottolinea il grande divario tra lo stato attuale delle funzioni lungo il waterfront e quello che i cittadini vorrebbero.

Importante divergenze si hanno anche nel settore ecologico e ambientale, da qui la necessità di un imminente intervento.

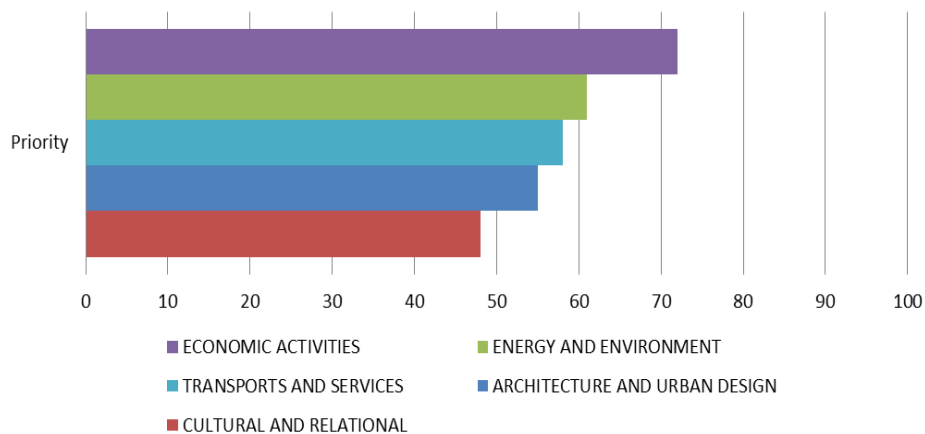
Non è possibile valutare la storia attraverso i numeri, ma è importante mostrare quelle che sono le “storie più interessanti”. Idee e suggerimenti raccolti, attraverso domande aperte del sondaggio, ci permettono di sostenere il successo del processo di valutazione, e capire quali sono le priorità d’intervento per la riqualificazione del distretto.

Tuttavia possiamo sostenere che diversi sono i fattori che determinano il degrado del waterfront:

- la presenza della criminalità organizzata (camorra), che controlla aree molto ampie del territorio;
- la corruzione diffusa che rallenta l’elaborazione e l’esecuzione delle politiche di sviluppo della città;
- la mancanza di pianificazione urbana, che trascura il restauro degli edifici storici, influenzando negativamente la percezione del quartiere;
- la mancanza di servizi nella zona del porto;
- le barriere fisiche tra la città e il mare, determinate dalla linea ferroviaria, e dalla presenza dei cantieri sul lungomare.

La seconda parte dell'intervista è focalizzata sulla scelta diretta delle priorità d'intervento, per definire le azioni operative di riqualificazione del distretto, e individua gli aspetti gerarchici da perseguire. I risultati, che sono stati valutati, non sempre hanno confermato i dati che vengono evidenziati dalla prima parte dell'intervista (Fig. 11).

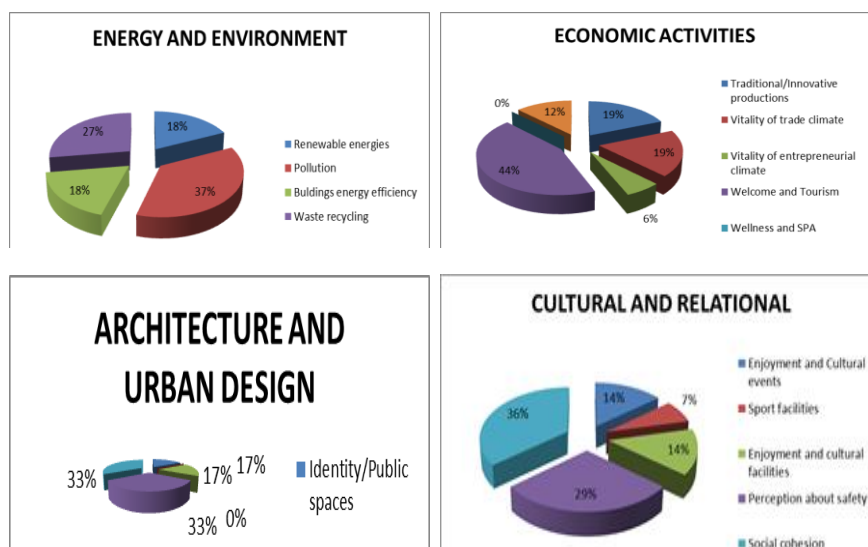
**Fig. 11 Lista delle priorità e schema di valutazione**



*Fonte: Gravagnuolo et al, 2015*

Dalla valutazione degli aspetti, la prima intuizione è stata quella che i cittadini avrebbero scelto di migliorare la qualità ambientale, ma non è stato così. In maniera sorprendente, i cittadini hanno dimostrato di preferire come priorità, la rivitalizzazione dell'aspetto economico (Fig. 12).

**Fig. 12 Priorità degli interventi**



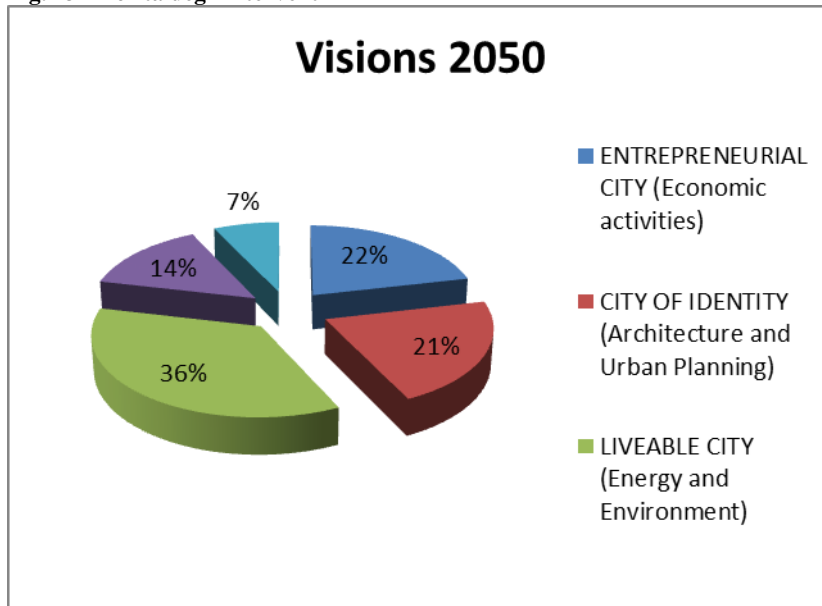
Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

Dall'analisi dei dati emerge che bisognerebbe intervenire nella zona del porto e lungo le aree verdi, mediante il consolidamento delle strutture esistenti, e la realizzazione di nuove aree verdi. La percezione della sicurezza è valutata come uno dei principali sub-aspetti da affrontare in via prioritaria, insieme con la coesione sociale.

Dalla valutazione fatta con i cittadini è emerso che la priorità d'intervento è rappresentata sicuramente dalla lotta contro l'inquinamento. Inoltre, è stato stabilito che le attività turistiche configurano, una priorità di matrice economica, in quanto potrebbero rilanciare l'economia di Torre Annunziata. Ma grande attenzione deve essere data anche al miglioramento dei servizi sanitari e alla riqualificazione delle infrastrutture (porto e autostrada).

L'ultima parte del sondaggio si concentra sulla scelta dell' "immagine" della città desiderata nel 2050. L'analisi dei dati ci ha confermato che la visione preferita è la "città vivibile" dalla maggior parte degli intervistati (Fig. 13).

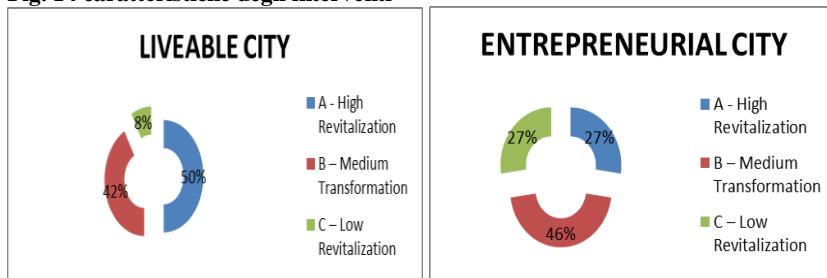
**Fig. 13** Priorità degli interventi

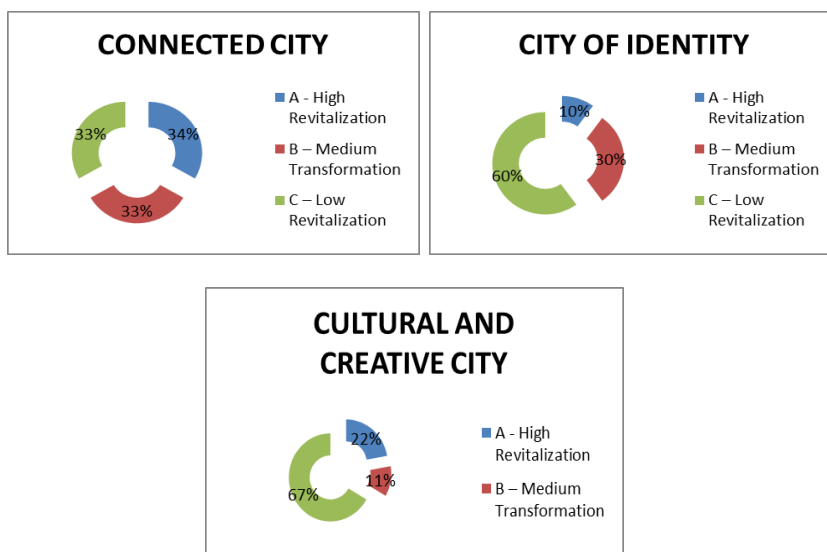


Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

Infine, gli stessi intervistati hanno scelto il tipo di rivitalizzazione per la loro città, secondo la loro percezione visiva del futuro. La preferenza è stata quella di realizzare una “città vivibile”, attraverso un intervento di “alta rivitalizzazione” (Fig. 14).

**Fig. 14** caratteristiche degli interventi





Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

Il modello Logit ha permesso di correlare i dati statistici di base con i dati raccolti sulla percezione dello stato di fatto, individuando le priorità di intervento e la scelta della visione della città al 2050.

L'analisi statistica ha evidenziato una differenza nella percezione visiva dello stato di fatto che varia sensibilmente in base al variare delle caratteristiche del campione intervistato. È stato possibile evidenziare quali variabili influenzano la scelta delle priorità e delle visioni future.

È evidente però, che il modello utilizzato può essere implementato attraverso una raccolta di dati proveniente da un campione di intervistati maggiore. Nonostante questo il modello ha fornito dei risultati abbastanza soddisfacenti (100).

Inoltre l'analisi degli *items*, ha evidenziato le criticità del questionario, che potrà essere modificato e ripresentato ad un campione più numeroso e significativo di stakeholders.

In conclusione la ricerca condotta, basata su un numero minimo di intervistati, ha evidenziato i seguenti risultati:

1. qualità scarsa dell'ambiente (riferita alla situazione attuale);
2. predisposizione a migliorare le condizioni di vita (potenzialità per il future);
3. presenza di criminalità organizzata (story telling);
4. desiderio di migliorare l'economia del luogo (priorità);



5. scelta della città vivibile, come strategia urbana da perseguire per il futuro della città (visione).

Si rimanda agli allegati, per comprendere quale è stata la metodologia di somministrazione del questionario sottoposto ai diversi stakeholders (Gravagnuolo *et al*, 2015)<sup>3</sup>.

### 6.5 Conclusioni e raccomandazioni

Il lavoro si propone di offrire uno strumento alternativo capace di:

1. Definire un quadro organico delle principali questioni, utile a costruire una “visione condivisa”, per comprendere i problemi ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso;
2. Definire le priorità d’intervento del Grande Progetto Pompei;
3. Suggestire ad amministratori, imprenditori e cittadini, la direzione più idonea per concretizzare la riqualificazione del fronte mare e della città in chiave sostenibile. Ai diversi scenari di azione ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione del waterfront della città, è stato conferito un potenziale definito “misurazione qualitativa”.

La ricerca si propone, attraverso la misurazione della ricaduta che, in termini di “qualità”, hanno le azioni volte alla concretizzazione degli “scenari” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione della città, di offrire un strumento alternativo capace di orientare scelte, definire priorità, suggestire ad amministratori, imprenditori, cittadini la direzione più idonea per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile (Gravagnuolo *et al*).

L’ idea di fondo che ha ispirato il lavoro è che il waterfront e la città, per concretizzare qualità della vita e benessere, devono essere pensati in base alla valorizzazione dell’intangibile, delle dinamiche sociali, più che allo sviluppo dell’infrastruttura materiale. La ricerca mira a dimostrare che il “valore sociale”, garantisce il recupero e la valorizzazione economica, sociale e culturale dei luoghi e si connota come, autentico “motore” della odierna economia urbana, capace di condurre alla città sostenibile, inclusiva, intelligente e di qualità (Gravagnuolo *et al*).

I mezzi utilizzati hanno consentito di comprendere la loro valutazione sulla qualità dell’area e di recepire, inoltre, suggerimenti, ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l’attrattività del waterfront e dell’intera città. I processi partecipativi e mezzi idonei (questionari, interviste, etc.) risultano, pertanto, la chiave per attivare il processo alla base della nostra metodologia,

---

<sup>3</sup> Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015) Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.

con il coinvolgimento di tutte le categorie di residenti: associazioni, amministratori, professionisti, commercianti, categorie ecclesiastiche. Attraverso l'analisi della percezione che i cittadini hanno del waterfront di Torre Annunziata è stata realizzata "una mappa cognitiva, una sorta di "carta geografica del pensiero" in cui le conoscenze soggettive, gli elementi di giudizio e le esperienze sono esplicitati e messi in relazione attraverso una rete di legami" (Fusco Girard et al, 2010).

I risultati attesi di questo lavoro sono:

1. Costruzione di una "vision condivisa per il waterfront e la città di Torre Annunziata, generata dalla partecipazione attiva dei cittadini, che li rende consapevoli e attori dei processi di pianificazione del distretto, della loro città;
2. Ideazione e costruzione di processi decisionali;
3. Definizione di un quadro organico delle principali questioni, utile a comprendere il problema ed identificare la possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso"(Fusco Girard, 2010);
4. Individuazione della priorità di intervento nella direzione del benessere e del bene comune, delle azioni proposte dal Grande Progetto Pompei;
5. Ideazione di un valido metodo operativo capace di orientare le scelte pianificatorie e progettuali verso azioni dirette alla concreta realizzazione del futuro "condiviso" e "desiderato";
6. Fornire uno strumento di supporto alle decisioni, al Progetto di riqualificazione dell'area extra moenia di Pompei.
7. Fornire uno strumento di supporto al metodo di "Heritage Impact Assessment", per conoscere quali sono i reali attributi e valori dei beni culturali e paesaggistici.

I risultati ottenuti incoraggiano a sviluppare ulteriormente la metodologia partecipativa, come utile strumento di supporto alle decisioni, per l'individuazione di politiche pubbliche di sviluppo urbano sostenibile efficaci e condivise (Fusco Girard e Nijkamp, 2003).

Inoltre la ricerca dimostra che le città portuali del Sud Italia, hanno potenzialmente la vitalità necessaria per superare le loro attuali difficoltà economiche e ambientali.

Il modello proposto mostra esiti positivi testimoniati dall'entusiasmo di una comunità che fino ad oggi ha ignorato totalmente la partecipazione come strumento nei progetti di riqualificazione urbana. Inizialmente eravamo poco fiduciosi sulle capacità di tale comunità, sull'aiuto che ci potevano offrire, successivamente si è capito che non è possibile escludere i cittadini durante un processo di riqualificazione urbana, perché sono loro a vivere in primis la loro città, ogni azione deve beneficiare la loro economia, risolvere al tempo stesso i delicati problemi sociali di un area in forte declino.

Il metodo proposto può essere utilizzato di riqualificazione di altre città.

In conclusione è importante sottolineare che la sapiente combinazione tra “economia della cultura” ed “economia verde”, rappresenta la risposta alla crisi delle città portuali del sud d'Italia, in cui la conservazione del paesaggio e dell'enorme patrimonio culturale richiede approcci fortemente innovativi, basati sulla “circolarizzazione” dei processi economici, sociali, culturali e ambientali (Nijkamp e Kourtit, 2012).

Nel medesimo capitolo che volge al termine, la nostra attenzione si è focalizzata su un'analisi dettagliata degli step che vedono il coinvolgimento in maniera decisiva gli intervistati (step 1 a step7), ai quali è stato chiesto di esprimersi sullo stato attuale della città, di evidenziarne gli aspetti positivi e negativi, e quindi di indicare quella che è secondo la propria opinione, l'azione più efficiente in termini economici, culturali e sociali di riqualificazione della città.

A seguire, e quindi nel prossimo capitolo, ci dedicheremo invece all'analisi dello step 8, in cui l'obiettivo è la valutazione degli impatti attraverso lo strumento di “Heritage Impact Assessment”, che sarà migliorato e integrato alla luce del metodo partecipativo proposto (F4UF) i cui obiettivi ripetiamo sono la determinazione dei reali valori e attributi dei beni, il coinvolgimento dei diversi stakeholders, e la definizione delle priorità di interventi delle azioni del Grande Progetto Pompei.

## Bibliografia

- Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015). *Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts*. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.
- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013). *Assessment of Urban Attractiveness of Port Cities in Southern Italy—A Case Study of Torre Annunziata*. Sustainability Journal. ISSN 2071-1050, [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability)
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (2003). *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, 3rd ed.; Franco Angeli: Milano, Italia.
- Fusco Girard L. (2010) *Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes*. International Journal of Sustainable Development 2010, Volume 13, Number 1-2/2010, 161-184.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2012) *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*. Department of Spatial Economics: Amsterdam, 2012.
- Nijkamp P., Kourtit K., Suzuki S. (2012) *Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities*. Department of Spatial Economics: Amsterdam.
- Porter M. (2011), *Il vantaggio competitivo*. Piccola Biblioteca Einaudi, Torino.
- Ravetz J., Fusco Girard L., Bornstein L. (2012) “A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities”. In *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, 1/2012. Università degli Studi di Napoli Federico II: Napoli, 2012.
- Saaty T.L. (1991) *The Logic of Priorities*. RWS Publications: Pittsburg.
- Smith J.A. (2011). *The Influence of District Visual Quality on Location Decisions of Creative Entrepreneurs*. JAPA, 2011, DOI: 10.1080/01944363.2011.567924. Available online: <http://dx.doi.org/10.1080/01944363.2011.567924>.

## Capitolo 7

### **Nuova applicazione del metodo di Heritage Impact Assessment al Grande Progetto Pompei attraverso l'ausilio del nuovo metodo partecipativo proposto**

---

L'obiettivo di questo nuovo capitolo è quello di valutare nuovamente gli impatti del Grande Progetto Pompei sul waterfront di Torre Annunziata, attraverso lo strumento di "Heritage Impact Assessment", migliorato nella sua applicazione mediante i risultati positivi del metodo partecipativo proposto nei capitoli precedenti.

---

#### **7.1 Introduzione**

Il metodo partecipativo proposto nel Capitolo 6, è uno strumento efficace, per promuovere una conoscenza adeguata e approfondita del waterfront di Torre Annunziata, e dei beni dotati di OUV (*Outstanding Universal Value*) presenti al suo interno.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di effettuare una corretta "Heritage Impact Assessment", attraverso un'adeguata conoscenza dei reali problemi della città di Oplonti, vista secondo la percezione dei diversi stakeholders coinvolti, che vivendo quotidianamente il waterfront, ne riescono a cogliere le reali difficoltà e le concrete opportunità di sviluppo.

Il metodo partecipativo da un lato, ci ha consentito di conoscere i reali valori e attributi dei beni, presenti lungo la linea di costa, e dall'altro, ci ha permesso di individuare le priorità di intervento tra le azioni di progetto.

A tal proposito analizzando i dati del questionario, le azioni progettuali dovranno soddisfare i criteri della "città vivibile", intesa come la città sicura, la città del verde, dove lo splendido paesaggio e gli investimenti nella "green economy", sono capaci di attrarre lavoratori e residenti. Le persone che vivono questa città, possono spostarsi a piedi, in bici o con i mezzi pubblici senza difficoltà. E' la città attenta al riuso e al riciclo dei rifiuti, che promuove l'uso di energie rinnovabili.

E' da questi risultati che si possono delineare le priorità di intervento del Grande Progetto Pompei, che prevede la riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata.

Lungo i 7 Km di costa della città sarà realizzato un lungomare attrezzato, con spiagge riqualificate, attraverso la realizzazione di opportune attrezzature, che valorizzeranno il panorama e le vedute chiave della città. Inoltre saranno realizzate strutture per le attività sportive, piste ciclabili, un parco tematico, un

parco botanico, strutture alberghiere, ristoranti, intrattenimento serale e attività acquatiche.

Facendo tesoro dei risultati del questionario, tali azioni di progetto saranno pensate e realizzate attraverso i criteri della “città vivibile”, promuovendo e mettendo in pratica tutti i principi “dell’architettura bioclimatica”.

A monte di ogni azione progettuale sarà opportuno ragionare su come rendere il più efficiente possibile, in chiave *green*, gli edifici, i parchi, gli alberghi, e le altre attrezzature.

La sicurezza del waterfront sarà tra gli obiettivi principali del progetto, ogni area tematica verrà opportunamente riqualificata, e collegata al centro storico, attraverso percorsi sicuri e ben illuminati, evitando in questo modo la realizzazione dei “luoghi dell’insicurezza”.

Il metodo partecipativo proposto nel capitolo 6, può essere utilizzato per migliorare ulteriormente l’applicazione della Guida ICOMOS, con l’obiettivo di valutare al meglio gli impatti di un grande progetto di riqualificazione del waterfront.

A tal proposito, tenderemo ora di elaborare una nuova “Heritage Impact Assessment”, diversa rispetto a quella proposta nel capitolo 4, in quanto arricchita di un nuovo strumento, che ci ha consentito di conoscere in maniera più approfondita il sito.

In merito a questa questione, possiamo dire che ora siamo in grado di risolvere alcune delle criticità della Guida, individuate nei capitoli precedenti, che riassumiamo come di seguito:

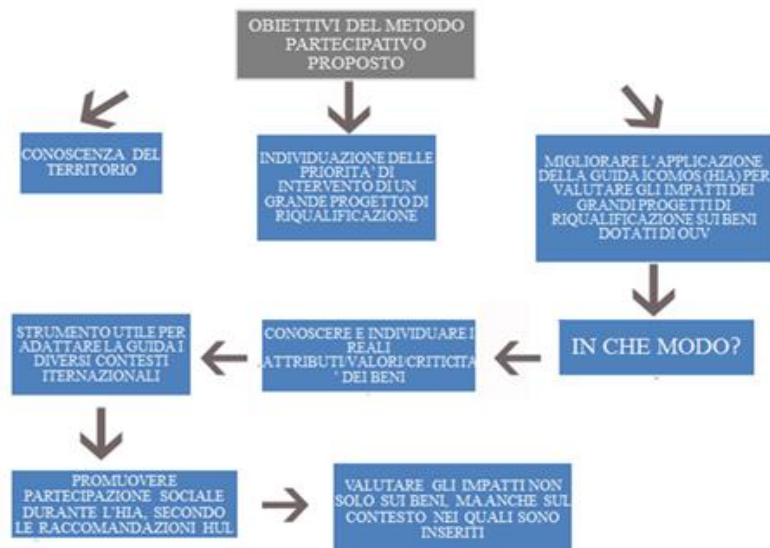
1. Come adattare la Guida ICOMOS ai diversi contesti internazionali, dotati di caratteristiche diverse per cultura, tradizioni e stratificazione urbana;
2. Come migliorare la leggibilità degli attributi del patrimonio;
3. Come valutare solo gli impatti dei cambiamenti sul patrimonio (Pereira *et al*, 2013);
4. Come valutare i benefici in termini economici della riqualificazione del patrimonio UNESCO;
5. Come utilizzare un metodo partecipativo, capace di promuovere partecipazione sociale durante i progetti di sviluppo.

L’obiettivo del metodo partecipativo proposto è quello di risolvere alcune di queste criticità, per applicare, come detto, nuovamente la Guida ICOMOS del 2011.

Per tale ragione, in questo capitolo sono state elaborate delle nuove tabelle, apportando delle modifiche alle indicazioni della Guida, per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione, che tengano conto, in primis, di un’approfondita conoscenza del sito e dei beni, in grado di definirne il loro reale valore (*Very High, High, Medium..*), e in secondo luogo, i possibili impatti sul patrimonio.

A tal proposito il risultato ottenuto per identificare i reali valori dei beni, sono stati identificati attraverso due indicatori chiave, ovvero l'indagine storica e la sensibilità dei residenti (Fig.1).

**Fig. 1 Obiettivi del metodo partecipativo**



Fonte: Angrisano Mariarosaria

Nella fase conclusiva di questo capitolo, si evidenzieranno ancora una volta, le criticità del nuovo metodo proposto, con l'obiettivo di migliorarne ulteriormente lo strumento di "Heritage Impact Assessment".

## 7.1. Introduction

The participative method, proposed in the Chapter 6, is a valid tool for promoting an appropriate and deep knowledge on Torre Annunziata's waterfront and on the Goods endowed with OUV, that are within.

The aim of this chapter is that of making a correct "Heritage Impact Assessment", through a correct knowledge of the real problems of Oplonti's city, meant according to the perception of the different stakeholders involved, that, living the waterfront daily, are able to understand the real difficulties and the concrete development opportunities.

Moreover, in this way, is possible to know which are the real values and attributes of the Goods positioned just before the coastline.

Simultaneously the proposed participative method is been useful for finding the intervention priorities, for a possible waterfront requalification.

From the analysis of the results of the developed questionnaire, the view of the winning city, is that of a “habitable city”, meant as a safe city, with green areas, where the wonderful landscape and the investment in the “green economy”, will be able to attract workers and residents. People who live this city, can move walking, by the bikes or public transports, without difficulties. It is the city careful about the garbage reuse and that promote the use of renewable energies.

From these results born a deep reflection, for defining the intervention priorities of the Pompeii Great Project that, as said before, provides for the requalification of Torre Annunziata’s waterfront.

The planning actions considered for the cost are those of realizing a well-equipped seafront, where the beaches will be regenerated with suitable tools that will value the panorama and the key points view of the cities; it will be realized sports activities, cycling lanes, thematic and botanic parks, hotels, restaurants, night entertainments and water activities, etcetera.

Keeping in mind the questionnaire results, these planning actions will be thought up and realized through the criteria of a “habitable city”, promoting and implementing all the principles of the “bioclimatic architecture”.

On the top of each planning action will be opportune thinking on how to make the best efficient possible, in a green key, all the buildings, parks, hotels, etcetera.

The safety of the waterfront will be among the main objectives of the project and each thematic area will be suitably regenerated and linked through safe ways, avoiding the fulfillment of the “unsafe places”.

The work we have made in the chapter 6, prove to be useful for improving the work we have made previously (chapter 4) in applying the ICOMOS Guide, for evaluating the impacts of the Big Pompeii Project on the Goods endowed with OUV, that are present along Torre Annunziata’s waterfront.

We have found, previously, the “criticism” of this tool, that we summarizing one more time:

1. How to adapt the ICOMOS Guide to the different international contexts, endowed with different characteristics about traditions, culture and urban stratification;
2. Improving the comprehensibility of the heritage attributes;
3. Evaluating only the impacts of the changes on the heritage (Pereira *et al*, 2013);
4. The lack of a method for evaluating the economic benefits of the social participation during the development projects.



The aim of the participative method proposed, is that of resolving some of these criticism, for applying one more time, the ICOMOS Guide of 2011.

In fact, it has been elaborated new tables, producing some changes to the indications of the Guide, for evaluating the impacts of the big requalification projects, that considers, first, a deep knowledge of the Site and Goods, able to define the real value (Very High, High, Medium, etcetera) and the possible positive and negative impacts.

The obtained result, will be the outcome of the research, useful to define what are the real characteristics of the Good, its value and attributes, recognized by two strategies, Historic research and Sensitivity of the residents (Fig 1).

In the end, we will reflect, again, on the criticism of the proposed method, for trying to understand which are the suitable tools for improving the principles application of the “Historic Urban Landscape”, promoted by the UNESCO in 2011.

---

## **7.2 Heritage Impact Assessment – elaborazione delle nuove tabelle**

Seguendo le raccomandazione della Guida ICOMOS “*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*” del 2011, riformuleremo, secondo le indicazioni dell’appendice 4 e 3B della stessa, le tabelle per valutare gli impatti del Grande Progetto Pompei sul waterfront di Torre Annunziata, attraverso i risultati del metodo partecipativo proposto.

Per tale ragione, risulta necessario riprendere la metodologia messa a punto nel capitolo 4, per effettuare una corretta “Heritage Impact Assessment”, sull’asse del waterfront, trascurando la valutazione sull’asse di collegamento mare-scavi.

In definitiva sono stati valutati gli IMPATTI DIRETTI E INDIRETTI SUI BENI CULTURALI.

Le nuove tabelle sono state elaborate secondo gli ambiti delineati durante la preparazione del questionario, per promuovere una scrupolosa conoscenza del territorio. Tutti i beni, di grande valore storico, artistico, culturale e paesaggistico, sono stati ricondotti agli specifici ambiti di appartenenza:

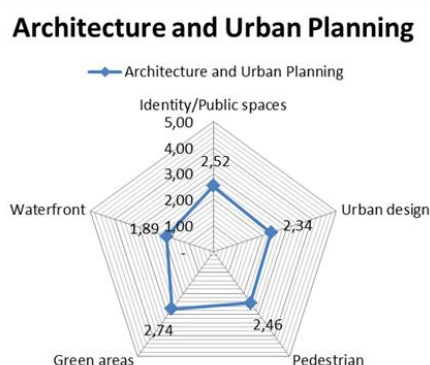
1. Architettura e design urbano;
2. Culturale e relazionale;
3. Energia e ambiente;
4. Attività economiche;
5. Trasporti e servizi.

Ricordiamo che per ogni ambito la conoscenza del luogo, emerge soprattutto attraverso il coinvolgimento dei diversi stakeholders.

### 7.2.1 Valutazione degli impatti sull'aspetto architettonico e urbanistico

Analizzando i risultati del questionario del per il primo aspetto - **architettonico e urbanistico** - ne consegue che la percezione dell'architettura del waterfront è fortemente influenzata dalla situazione di degrado attuale. In particolare la zona del porto è considerata molto degradata, ma ricca di valori. Le azioni di progetto, per tale ragione, devono mirare alla completa riqualificazione degli edifici presenti lungo il waterfront, e alla realizzazione di nuove attrezzature, attraverso la riprogettazione del porto e delle sue funzioni (Fig. 2).

**Fig. 2** percezione aspetto architettonico-urbanistico







Fonte: Gravagnuolo et al, 2013




L'aspetto architettonico e urbanistico è stato analizzato secondo i seguenti criteri:

- Spazi pubblici identitari;
- Spazio visualizzato;
- Spazio vissuto/percepito;
- Aree verdi;
- Condizioni del waterfront.

Dopo l'analisi dei risultati sono stati individuati i beni architettonici, di particolare valore storico-culturale, appartenenti a ciascun ambito, e si è passati all'elaborazione delle nuove tabelle (Tab.1).

Tab. 1 HIA Aspetto Architettonico-Urbanistico

ASPETTO ARCHITETTONICO E URBANISTICO						
SPAZI PUBBLICI E IDENTITARI – SPAZIO VISUALIZZATO - SPAZIO VISSUTO PERCEPITO – AREE VERDI – WATERFRONT						
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL’IMPATTO
TEATRO MODERNO TORRE ANNUNZIATA	 <p>Il Teatro Moderno di Torre Annunziata è un pregevole e significativo esempio di "teatro all'italiana", rappresenta il simbolo della città. La costruzione del Teatro Municipale rappresenta il simbolo della</p>	HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RESTAURO DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI STORICI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	MODERATE BENEFICIAL 9+8/2=8.5
SECONDA APPICAZIONE						LARGE BENEFICIAL
PONTE BORBONICO		MEDIUM		MODERATE CHANGE (7)	MINOR CHANGE (6)	SLIGHT BENEFICIAL 7+6/2=6,5
	La ferrovia Torre Annunziata–Castellammare di Stabia–Gragnano è una linea ferroviaria della Campania, ha una rilevante importanza storica per i trasporti ferroviari italiani in quanto è stata la prima ad essere progettata in Italia	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
SECONDA APPICAZIONE						VERY LARGE BENEFICIAL
VILLA FILANGIERI		La vendita della splendida villa del 700 a due passi da Capo Oncino a Torre Annunziata, donata al Santuario di Pompei da una antica famiglia nobile napoletana	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL (5)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
SECONDA APPICAZIONE						VERY LARGE BENEFICIAL 9+9/2=9
REAL FABBRICA D’ARMI		La Reale fabbrica d'armi di Torre Annunziata è stata la più grande fabbrica d'armi del Regno delle Due Sicilie. Fondata nel 1758 per volontà di Carlo di Borbone, nell'ambito del processo di ricerca dell'indipendenza dalle forniture militari straniere, fabbricava sia armi da fuoco, che armi bianche, e fungeva da centro di assemblaggio di parti provenienti da altri stabilimenti industriali. Dopo l'unificazione italiana, fu progressivamente declassata a Spoletificio. Dopo essere stata definitivamente chiusa e dismessa, è stata adibita a sede universitaria.	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	MODERATE BENEFICIAL 9+8/2=8.5
SECONDA APPICAZIONE						LARGE BENEFICIAL
SECONDA APPICAZIONE		VERY HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	LARGE BENEFICIAL

Altri edifici o paesaggi urbani considerati di importanza internazionale Other buildings or urban landscape of recognized international importance								
AREE VERDI		L'area verde a ridosso di Via Marconi, lungo il waterfront, rappresenta l'unico spazio dedicato alle attività per il tempo libero vicino al mare. E' uno spazio molto semplice, con la presenza di alberi secolari, che non sono opportunamente mantenuti.	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MODERATE CHANGE (7)	MAJOR BENEFICIAL (9)	LARGE BENEFICIAL	
STRADA STORICA					La strada che collega il waterfrotn con il centro storico è di grande valore storico, è un percorso ricavato nella montagna di tufo, chiaramente visibile mentre la si percorre	HIGH		<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li></ul>
VIA CARACCIOLO		La strada che costeggia il porto è considerata di grande valore storico, in quanto la presenza del ponte borbonico, dei cunicoli aperti in esso, e la presenza del mare, valorizzano tutta la passeggiata					MEDIUM	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>

### 7.2.2 Valutazione degli impatti sull'aspetto culturale e relazionale

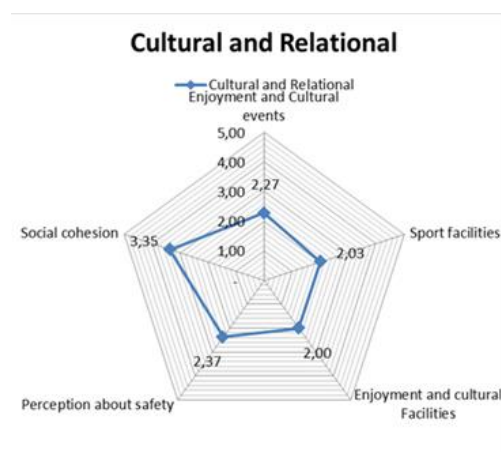
#### ASPETTO CULTURALE-RELAZIONALE

Analizzando i risultati del questionario per il secondo aspetto – **culturale e relazionale**, ne consegue che la percezione dei cittadini ha denunciato la mancanza di attrezzature, mentre risultati positivi si sono ottenuti in relazione alla percezione delle attività commerciali e alla coesione sociale all'interno del quartiere.

L'aspetto culturale-relazionale è stato analizzato secondo i seguenti criteri:

1. Attività culturali e ricreative, eventi e manifestazioni;
2. Attrezzature per lo sport;
3. Attrezzature culturali;
4. Percezione della sicurezza;
5. Coesione sociale (Fig. 3) (Gravagnuolo *et al*, 2013).




**Fig. 3** situazione attuale percepita del quartiere lungomare di Torre Annunziata






Fonte: Angrisano Mariarosaria

Dopo l'analisi dei risultati sono stati individuati i beni architettonici, di particolare valore storico-culturale, appartenenti a ciascun ambito, e si è passati all'elaborazione delle nuove tabelle (Tab. 2).

Tab. 2 HIA aspetto culturale e relazionale

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE						
ATTIVITA' PRODUTTIVE – STRUTTURE TURISTICHE - ATTIVITA' TERMALI Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properies						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Lanscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO
LIDO AZZURRO	 <p>Scoperte nel 1831 da un ministro del Regno di Napoli, appassionato di ricerche idrologiche, le acque di queste Terme ottennero tanta fama che il re Ferdinando II fece prolungare la ferrovia Napoli-Portici perchè gli ammalati potessero raggiungere Torre Annunziata per curarsi con le terapie termali. La costruzione degli edifici termali ed i successivi ampliamenti e ristrutturazioni hanno portato alla luce interessanti reperti archeologici tra cui la prova che anche gli antichi Romani avevano individuato le proprietà terapeutiche di queste acque. Nel 1960,</p>	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MINOR BENEFICIAL (7)	MINOR BENEFICIAL (7)	MINOR CHANGE (7+7/2=7)
SECONDA APPICAZIONE						NEUTRAL BENEFICIAL
PASTIFICIO S.	 <p>Torre Annunziata, città dell'arte bianca. Con questo appellativo, un marchio di fabbrica, la città fu conosciuta in Italia e nel resto del mondo, almeno sino alla prima metà del XX secolo. Una denominazione attribuita a ragione e testimonia un giudizio condiviso da quanti riconoscevano le capacità tecniche, artigianali, di coloro che erano riusciti ad offrire un prodotto di altissima qualità.</p>	MEDIUM	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL (5)	MINOR CHANGE (9+5/2=7)
SECONDA APPICAZIONE		HIGH		NEGLIGIBLE CHANGE (6)	MAJOR CHANGE (9)	MODERATE BENEFICIAL (6+9/2)
LIDO TORRE SARACENA	 <p>La struttura balneare sorge sulle rocce vulcaniche a ridosso del mare. La presenza della torre saracena testimonia la storia del waterfrtont di Torre Annunziata e del Golfo di Napoli. Essa rappresenta un reperto archeologico di notevole importanza, del periodo saraceno.</p>	MEDIUM	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RIQUALIFICAZIONE CHIESE ESISTENTI</li></ul>	NEGLIGIBLE CHANGE (6)	MINOR CHANGE (7)	SLIGHT BENEFICIAL (6+7/2=6,5)
MERCATO DEL PESCE		LOW				LARGE BENEFICIAL (9+9/2)

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE						
ATTIVITA' PRODUTTIVE – STRUTTURE TURISTICHE - ATTIVITA' TERMALI Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Lansdcape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO
SANTUARIO DI SANTO SPIRITO	 <p>La chiesa fu inaugurata nel 1880, per erigerla fu necessario abbattere altre piccole cappelline adiacenti, ricostruite poi poco distante. Non presenta all'interno grandi affreschi o accorgimenti, ma colpisce per la sua imponenza.</p> <p>La chiesa subì gravi danni con il terremoto del 23 novembre 1980 e, dopo lunghi e travagliati lavori di restauro, è stata nuovamente riaperta nell'anno 2000. Nei primi mesi del 2005 è stata restaurata la cripta sottostante la Chiesa, per forte volontà di Don Mario Albertino.</p>	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)
SECONDA APPICAZIONE						VERY LARGE BENEFICIAL
MUNICIPIO	 <p>Edificio simbolo del comune di Torre Annunziata, sede dell'attuale municipio. L'edificio fa parte delle ville settecentesche che venivano realizzate nell'area vesuviana. La corte interna, rivolta verso il mare, rievoca lo stile tipico delle ville del Miglio D'Oro.</p> <p>Fino a circa vent'anni fa gravava in condizioni di degrado ed abbandono, poi restaurato dal Comune di Torre Annunziata. Gli affacci a mare del complesso sono di grande valore, in quanto è possibile ammirare dai suoi terrazzi, l'incantevole spettacolo della costa della città di Oplonti e la vicina Isola di Capri</p>	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL (5)	MINOR CHANGE 9+5/2=7
SECONDA APPICAZIONE						LARGE BENEFICIAL
BASILICA SS. MARIA DELLA NEVE	 <p>Tutta la storia di Torre Annunziata è legata alla storia di questo Santuario. E' stretta nel nome di Maria. fin dalle sue origini. Siamo nel 1319, tutto il territorio vesuviano intorno al Sarno, allora incolto e boscoso, detto Silva Mala, era di proprietà demaniale. Regnanti erano gli Angioini che si recavano in questi luoghi per le loro partite di caccia. Ebbene, quattro notabili, fedeli al regno, chiesero ed ottennero quattro moggia di terreno per costruirvi a loro spese e con l'aiuto divino, una cappella, da dedicare alla VERGINE ANNUNZIATA (a cui erano devoti) ed un ospizio per gli ammalati. Volevano infatti divulgarne il culto e ne avevano ricevuto espresso mandato in sogno</p>	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RIQUALIFICAZIONE CHIESE ESISTENTI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	MODERATE BENEFICIAL 9+8/2=8.5
						LARGE BENEFICIAL
		VERY HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	VERY LARGE BENEFICIAL



### 7.2.3 Valutazione degli impatti sull'aspetto servizi al cittadino

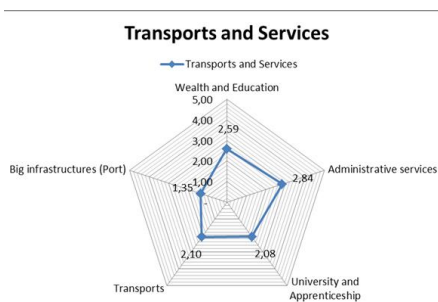
#### ASPETTO DEI SERVIZI AL CITTADINO

Analizzando i risultati del questionario per il terzo aspetto – **servizi al cittadino**, ne consegue che la percezione dei cittadini è positiva. Le grandi infrastrutture (porto), sono valutate negativamente, per la mancanza di qualsiasi tipo di servizio. La presenza degli impianti è stata percepita come positiva, ma la qualità e l'utilità dei servizi offerti è stata valutata come non sufficiente.

L'aspetto dei servizi al cittadino è stato analizzato secondo i seguenti criteri:

1. Attrezzature e servizi sanitari scolastici;
2. Servizi amministrativi al cittadino;
3. Formazione/Università;
4. Trasporti (Fig 4) (Gravagnuolo *et al*, 2013).





**Fig. 4** situazione attuale percepita del quartiere lungomare di Torre Annunziata





Fonte: Angrisano Mariarosaria

Dopo l'analisi dei risultati sono stati individuati i beni architettonici, di particolare valore storico-culturale, appartenenti a ciascun ambito, e si è passati all'elaborazione delle nuove tabelle (Tab.3).

Tab. 3 HIA aspetto servizi al cittadino

ASPETTO SERVIZI AL CITTADINO						
GRANDI INFRASTRUTTURE – ATREZZATURE E TERZIARIO						
Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Lansdcape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL’IMPATTO
PORTO	 <p>Il porto di Torre Annunziata è uno degli scali marittimi più importanti della Campania, ubicato nella città di Torre Annunziata. Il porto è il quarto per grandezza dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia ed il terzo per traffico merci dopo Napoli e Salerno.</p>	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)
SCAVI DI OPLONTI						
	Per scavi archeologici di Oplonti si intende una serie di ritrovamenti archeologici appartenenti alla zona suburbana pompeiana diOplontis, seppellita insieme a Pompei, Ercolano e Stabiae dopo l'eruzione del Vesuvio del 79 d.C.: oggi l'area archeologica è situata nel centro della moderna città di Torre Annunziata e comprende una villa d'otium chiamata "di Poppea" e una villa rustica detta "B o di Lucius Crassius Tertius"	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)
TERME	 <p>Scoperte nel 1831 da un ministro del Regno di Napoli, appassionato di ricerche idrologiche, le acque di queste Terme ottennero tanta fama che il re Ferdinando II fece prolungare la ferrovia Napoli-Portici perchè gli ammalati potessero raggiungere Torre Annunziata per curarsi con le terapie termali. La costruzione degli edifici termali ed i successivi ampliamenti e ristrutturazioni hanno portato alla luce interessanti reperti archeologici tra cui la prova che anche gli antichi Romani avevano individuato le proprietà terapeutiche di queste acque. Nel 1960, in seguito ad alcuni lavori di ristrutturazione, vennero scoperti depositi sotterranei di fanghi naturali radioattivi già usati dai Romani</p>	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MINOR BENEFICIAL (7)	MINOR BENEFICIAL (7)	MINOR CHANGE 7+7/2=7
		HIGH		MINOR BENEFICIAL (7)	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL BENEFICIAL
UNIVERSITA’		HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	LARGE BENEFICIAL (7+9/2=8)
	La sede dell’Università è collocata in un edificio storico, che fa parte dei palazzi settecenteschi del Miglio d’Oro. E’ sede della facoltà di giurisprudenza e economia dell’Università Partenope.		<ul style="list-style-type: none"><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>			MAJOR BENEFICIAL (9)

ASPETTO SERVIZI AL CITTADINO						
GRANDI INFRASTRUTTURE – ATREZZATURE E TERZIARIO Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Lansdcape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO
STAZIONE TORRE ANNUNZIATA CITTA'	<p>La <b>stazione di Torre Annunziata Città</b> è una fermata ferroviaria posta sulla linea Napoli-Battipaglia, in prossimità del porto di Torre Annunziata.</p> <p>Nonostante la sua posizione nel centro città (è situata nella piazza dove ha sede l'edificio del Comune), la stazione, costituita da due binari passanti, viene poco sfruttata dal traffico ferroviario poiché, a partire dai primi anni 2000, solo i treni metropolitani per Castellammare di Stabia e Napoli Campi Flegrei vi si fermano, nonostante il traffico pendolare si mantenga sempre su buoni livelli. Inoltre non è più dotata di biglietteria presidiata</p>	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL (5)	MINOR CHANGE $9+5/2=7$
						LARGE BENEFICIAL
SECONDA APPICAZIONE		HIGH		MINOR CHANGE (7)	MODERATE CHANGE (8)	MODERATE BENEFICIAL $7+8/2=7,5$
PALAZZO DI GIUSTIZIA	<p>Nella città di Torre Annunziata è presente un'importante sede del Tribunale civile. Precedentemente la sede era in un palazzo storico, poi trasferita in un edificio di nuova realizzazione, con caratteristiche moderne.</p>	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>RIQUALIFICAZIONE EDIFICI STORICI</li></ul>	NEGLIGIBLE CHANGE (6)	NO CHANGE (5)	NEUTRAL
						

#### 7.2.4 Valutazione degli impatti sull'aspetto trasporti e servizi

##### ASPETTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Analizzando i risultati del questionario per il quarto aspetto – **aspetto delle attività economiche**, ne consegue che la percezione dei cittadini è negativa, nonostante riconoscono la potenzialità delle grandi attività cantieristiche presenti lungo il waterfront.

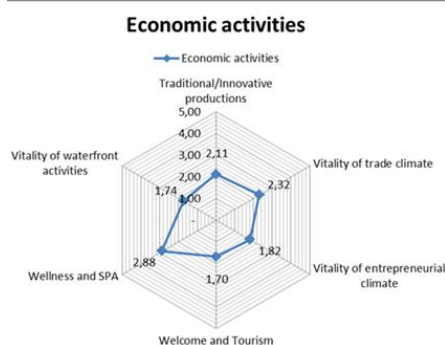
L'attività economica è l'aspetto che caratterizza il quartiere. La presenza del lungomare, delle fabbriche, ha fortemente influenzato lo sviluppo di Torre Annunziata.

I grandi progetti infrastrutturali (porto), sono valutati negativamente per la mancanza di qualsiasi tipo di servizio

L'aspetto delle attività economiche è stato analizzato secondo i seguenti criteri:

1. Attività produttive tradizionali/innovative;
2. Vitalità dell'ambiente commerciale;
3. Vitalità dell'ambiente imprenditoriale;
4. Turismo/accoglienza;
5. Attività termali (Fig. 5) (Gravagnuolo *et al*, 2013). .



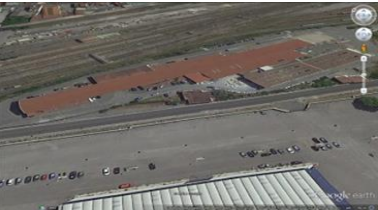
**Fig. 5 situazione attuale delle attività economiche, percepita del quartiere lungomare di Torre Annunziata**







Fonte: Angrisano Mariarosaria

Dopo l'analisi dei risultati sono stati individuati i beni architettonici, di particolare valore storico-culturale, appartenenti a ciascun ambito, e si è passati all'elaborazione delle nuove tabelle (Tab. 4).

Tab. 3 HIA aspetto delle attività economiche

ASPETTO DELLE ATTIVITA’ ECONOMICHE						
ATTIVITA’ CULTURALI E RICREATIVE – ATTREZZATURE CULTURALI – ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT
ITALTUBI TORRE ANNUNZIATA 	Il primo insediamento industriale di questo tipo risale agli anni '80 del XIX secolo, quando alcuni imprenditori e finanziari francesi (A. Natanson, R. Duchè, M. Gaugnat, F. D'Hautpoul), fondano un moderno stabilimento siderurgico dedicato esclusivamente al trattamento dei rottami di ferro, denominato prima Natanson-Duchè & C. e poi Ferriere del Vesuvio. Alla fine del secolo le sue notevoli potenzialità, per la vastità dell'area occupata, la relativa modernità degli impianti e la vicinanza al mare, attirano la Società anonima delle ferriere italiane, uno dei maggiori complessi siderurgici italiani, che lo acquista, lo amplia ulteriormente e lo ammoderna. Nel 1911 viene incorporato nell'Ilva, che ha la sede principale a Bagnoli; da questo momento la sua storia segue quella dell'azienda madre, con alcune differenziazioni: grande sviluppo durante la prima guerra mondiale, grazie alla continua e cospicua espansione della domanda da parte delle aziende metalmeccaniche che producono per l'esercito	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>AREA EXPERIENCE</li><li>ORTO BOTANICO</li><li>LUNGOMARE</li></ul> ATTREZZATO <ul style="list-style-type: none"><li>LIGHT TRAIN</li><li>PARKING INTERRATO</li><li>CANALE NAVIGABILE</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
		MEDIUM		MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	VERY LARGE BENEFICIAL
SECONDA APPLICAZIONE						LARGE BENEFICIAL (9+9/2=9)
DERIVER TORRE ANNUNZIATA 	La Deriver, ex grande industria metalmeccanica, era raccordata direttamente alla stazione di Torre Annunziata Centrale attraverso un binario che usciva dal fascio binari della stazione da un cancello ubicato dalla parte opposta rispetto alla stazione. All'interno dell'industria i binari servivano anche da interscambio fra convogli ferroviari e navi grazie ad un molo munito di binari che si inoltrava nel mare.  Per trasportare i vagoni venivano usati dei piccoli locomotori elettrici azionati a batterie del tipo impiegato nei sommergibili, mentre le manovre di sollevamento dei materiali venivano effettuate da gru semoventi sui binari del pontile azionate da motori in corrente continua mediante le linee elettriche che si vedono nelle foto. La parte terminale del pontile era in ferro, mentre la parte iniziale era in cemento armato tipo beton e comunque l'opera era di proprietà dello stabilimento.  Attualmente il pontile non esiste più essendo stato in parte distrutto dal mare e poi interamente demolito.	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>AREA EXPERIENCE</li><li>ORTO BOTANICO</li><li>LUNGOMARE</li></ul> ATTREZZATO <ul style="list-style-type: none"><li>LIGHT TRAIN</li><li>PARKING INTERRATO</li><li>CANALE NAVIGABILE</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
		HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	VERY LARGE BENEFICIAL
SECONDA APPLICAZIONE						VERY LARGE BENEFICIAL
DALMITE TORRE ANNUNZIATA 	Ex area industriale metalmeccanica a Torre Annunziata, localizzata nell'attuale Via Terragneta. Stabilimento di piccole dimensioni, prossimo alla linea di costa, che ha subito molteplici cambiamenti di funzione nel tempo. Il gruppo internazionale Metecno ha acquistato recentemente parte del complesso ex Tdi - Tubi Dalmine Ilva. Nell'area acquistata è nato in un secondo momento lo stabilimento della Erregi, la nuova società' del gruppo realizzata in partecipazione con la Spi.	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>AREA EXPERIENCE</li><li>ORTO BOTANICO</li><li>LUNGOMARE</li></ul> ATTREZZATO <ul style="list-style-type: none"><li>LIGHT TRAIN</li><li>PARKING INTERRATO</li><li>CANALE NAVIGABILE</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	NEUTRAL (5)	MINOR BENEFICIAL 9+5/2=7
		NEGLIGIBLE		NEUTRAL (5)	NEUTRAL (5)	NEUTRAL BENEFICIAL
SECONDA APPLICAZIONE						NEUTRAL BENEFICIAL

ASPETTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE						
ATTIVITA' CULTURALI E RICREATIVE – ATTREZZATURE CULTURALI – ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO						
Sites heritage of acknowledged international importance iscribed as of universal importance as WH properties						
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICANCE OF EFFECT OR OVERALL IMPACT
PASTIFICIO AREA PORTUALE 	Torre Annunziata, città dell'arte bianca. Con questo appellativo, un marchio di fabbrica, la città fu conosciuta in Italia e nel resto del mondo, almeno sino alla prima metà del XX secolo. Una denominazione attribuita a ragione e testimonia un giudizio unanimamente condiviso da quanti riconoscevano le capacità tecniche, artigianali, di coloro che erano riusciti ad offrire un prodotto di altissima qualità. Tale attività coinvolgeva gran parte della popolazione e la stessa città si adattava (per esempio l'asciugatura della pasta che in parte avveniva sui marciapiedi del corso).	HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
				MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
SECONDA APPLICAZIONE		HIGH				MAJOR BENEFICIAL (9+9/2=9)
SILOS GRANO TORRE ANNUNZIATA 	Torre Annunziata divenne una città per la pasta, perché questo fu il progetto del conte Muzio Tuttavilla quando, nel XVI secolo scelse di acquistare il feudo per costruirvi il canale conte di Sarno e condurvi l'acqua per azionare i due ordini di mulini che aveva intenzione di costruire e da allora, tra alterne vicende è stata la sua vita e di molta della popolazione, sino al pieno sviluppo, favorito nel 1870 dalla costruzione del porto, che permise un incremento dell'attività produttiva.	HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9+9/2=9)
SECONDA APPLICAZIONE				MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
MERCATO ITTICO 	I Il mercato che ha luogo al di sotto del ponte borbonico della ferrovia, rappresenta l'attività storica più redditizia della città di Oplonti.	HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9+9/2=9)
						MAJOR BENEFICIAL 9+9/2=9
NEGOZI NAUTICA-PESCA 	Negozi dedicati alla nautica sono un'attività nota e importante per l'economia della città di Torre Annunziata. Essi sono ubicati all'interno di spazi ricavati nei sottopassi del ponte borbonico.	LOW	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MODERATE CHANGE (8)	MODERATE CHANGE (8)	SLIGHT

Di seguito le tabelle riassuntive dei quattro ambiti analizzati (Tab. 5-Tab.6-Tab.7-Tab.8).

**Tab. 5 Tabella riassuntiva ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO**

VERY LARGE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL	NEUTRAL BENEFICIAL	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE	LARGE ADVERSE	VERY LARGE ADVERSE
1	2	2	2					

Fonte: Angrisano Mariarosaria

**Tab. 6 Tabella riassuntiva- ASPETTO CULTURALE-RELAZIONALE**

ERY LARGE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL	NEUTRAL BENEFICIAL	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE	LARGE ADVERSE	VERY LARGE ADVERSE
1	2	3	1					

Fonte: Angrisano Mariarosaria

**Tab. 7 Tabella riassuntiva- ASPETTO SERVIZI AL CITTADINO**

ERY LARGE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL	NEUTRAL BENEFICIAL	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE	LARGE ADVERSE	VERY LARGE ADVERSE
2	1	1	1	1				

Fonte: Angrisano Mariarosaria

**Tab. 8 Tabella riassuntiva- ASPETTO ATTIVITA' ECONOMICHE**

ERY LARGE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL	NEUTRAL BENEFICIAL	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE	LARGE ADVERSE	VERY LARGE ADVERSE
1	3		1	1				



**Tab. 9 Tabella riassuntiva DI TUTTI I QUATTRO ASPETTI ANALIZZATI**

ERY LARGE BENEFICIAL	LARGE BENEFICIAL	MODERATE BENEFICIAL	SLIGHT BENEFICIAL	NEUTRAL BENEFICIAL	SLIGHT ADVERSE	MODERATE ADVERSE	LARGE ADVERSE	VERY LARGE ADVERSE
5	8	6	5	2				

*Fonte: Angrisano Mariarosaria*

### 7.3 Analisi dei risultati

Il metodo partecipativo proposto ha avuto l'obiettivo di migliorare l'applicazione della Guida ICOMOS "*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*", attraverso:

- la conoscenza delle reali problematiche del sito;
- la conoscenza dei valori materiali e immateriali degli edifici storici di particolare valore storico-culturale;
- la definizione delle priorità d'intervento per la riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata;
- la promozione di partecipazione sociale negli interventi di riqualificazione urbana.

Le raccomandazioni dell' "*Historic Urban Landscape*", sono a favore della partecipazione pubblica, durante la fase di elaborazione dei progetti di sviluppo, per rendere la pianificazione uno strumento, quanto più possibile trasparente e condiviso, quindi sostenibile.

I risultati ottenuti da questa seconda applicazione della Guida ICOMOS, per valutare gli impatti del "Grande Progetto Pompei", sul waterfront di Torre Annunziata, sono stati elaborati, secondo gli ambiti di indagine, proposti durante l'elaborazione del metodo partecipativo. In questa seconda fase, sono stati valutati soltanto gli impatti diretti e indiretti, sui beni culturali presenti lungo il waterfront di Torre Annunziata, tralasciando la zona degli scavi.

Da questo lavoro è emerso un grande entusiasmo da parte dei diversi stakeholders interessati, soprattutto riferito al miglioramento delle condizioni della linea di costa, che oggi versa in condizioni di evidente degrado.

Le azioni di riqualificazione dei beni culturali saranno fondamentali, per garantire la loro conservazione nel tempo.

Non sono emersi impatti negativi dell'intervento, ma solo un' importante raccomandazione riferita alla valorizzare gli edifici lungo il waterfront, cercando di non oscurarli con edifici di nuova realizzazione, che potrebbero annullare lo splendido dialogo tra natura, mare, centro storico e Vesuvio (Fig. 6).

**Fig. 6 – waterfront Torre Annunziata**



*Fonte: itphot.shdongliang.net*

Sono emersi degli impatti di natura “neutra”, legati al poco valore che hanno oggi alcuni edifici localizzati lungo il waterfront. E’ questo il caso dell’area Dalmite, attualmente in condizioni di totale abbandono e degrado, che corrisponde all’ex area industriale marginale di Torre Annunziata.

Molti anni fa, in questa zona, erano collocati, stabilimenti industriali di piccole dimensioni, che hanno subito diversi cambi di destinazione d’uso nel tempo.

Bisogna riflettere su questo dato, per capire al meglio, come rendere produttiva quest’area, in termini economici e paesaggistici, dato che parliamo di una zona a ridosso del waterfront.

Per quanto riguarda gli altri impatti, abbiamo quasi sempre, un alto beneficio delle azioni di progetto.

Si prevede che la città potrà crescere contemporaneamente sia nel settore economico, che sociale e ambientale.

Sarà importante non calare progetti dall'alto, che non si confrontino con l'ambiente circostante, con le persone del luogo, con le loro esigenze e le loro difficoltà.

Bisogna dare particolare attenzione agli impatti derivanti dal settore delle attività economiche.

Dallo studio delle "buone pratiche", fatto nei capitoli precedenti quello che è emerso è la mancanza di un metodo scientifico per l'analisi dei dati, dopo aver effettuato una "Heritage Impact Assessment".

E' importante ricordare che qualsiasi metodo di valutazione, è un procedimento in grado di dedurre, in modo argomentato, una graduatoria di priorità tra diverse alternative. Per tale ragione è stata fatta una classificazione di tutti i metodi di valutazione multicriterio, per analizzare i dati, con l'obiettivo di implementare l'approccio "*Historic Urban Landscape*", alle diverse scale operative: strategica-programmatica, del piano urbanistico/paesaggistico, del progetto architettonico, infine nella fase di gestione e monitoraggio delle azioni (Gravagnuolo et al, 2015).

Nel caso in esame ci riferiamo alla "scala del piano urbanistico/territoriale", dove risulta utile valutare gli impatti delle azioni sulla base di una matrice di ALTERNATIVE e CRITERI in grado di definire ipotesi di SCENARIO differenti.

Gli strumenti utili in questa fase sono raccolti nella Tabella 10.

**Tab. 10 Metodi di valutazione scala di piano**

METODI DI VALUTAZIONE MULTICRITERIO ALLA SCALA DI PIANO
Analisi Costi-Benefici
Analisi finanziaria

<b>Analisi Costi-Efficacia</b>
<b>Metodo del Valore Previsto (Schlager)</b>
<b>Matrice di efficacia (Schimpeler e Grecco)</b>
<b>Analisi di frequenza (Metodo Lessicografico)</b>
<b>Matrice Di Perseguimento Degli Obiettivi (Morris-Hill)</b>
<b>Funzioni di utilità</b>
<b>EES – Environmental Evaluation System</b>
<b>PBS – Planning Balance Sheet (Bilancio Sociale di Pianificazione)</b>
<b>HEALTH IMPACT ASSESSMENT</b>
<b>VIA – Valutazione di Impatto Ambientale</b>
<b>CVM - Contingent Valuation Method (preferenze dichiarate)</b>
<b>CEM – Choice Experiment Method (preferenze dichiarate)</b>
<b>Hedonic Price Method (preferenze rivelate)</b>
<b>Travel Cost Method (preferenze rivelate)</b>
<b>Direct market pricing (valore economico di servizi ecosistemici)</b>
<b>Factor Income (valore economico di servizi ecosistemici per la produzione di beni commerciali)</b>
<b>Avoided Cost (valore economico di servizi ecosistemici sul mercato)</b>
<b>Replacement cost (valore economico dei danni evitati, costo di sostituzione, costo della fornitura di servizi alternativi)</b>
<b>Mitigation and restoration Cost (valore economico sulla base dei costi per mitigare i danni)</b>
<b>Group Valuation (WTP per servizi ambientali)</b>
<b>Benefit Transfer (valore economico sulla base del trasferimento di benefici esistenti)</b>
<b>Scenario modeling, GIS mapping, land uses / benefits mapping</b>
<b>REGIME</b>
<b>EVAMIX</b>

<b>DEFINITE (software)</b>
<b>TOPSIS</b>
<b>PROMETHEE/GAIA - Preference ranking organization method for enrichment evaluation</b>
<b>AHP/ANP/FAHP/FANP – (Fuzzy) Analytic Hierarchy Process, (Fuzzy) Analytic Network Process</b>
<b>NAIADE - Novel Approach to Imprecise Assessment and Decision Environments</b>

*Fonte: Gravagnuolo et al*

Nei progetti riferiti a programmi di conservazione, si devono considerare diversi aspetti: culturali, sociali, urbanistici ed economici. Questo presuppone scelte complesse, perché parallelamente si devono perseguire diversi obiettivi, in molti casi conflittuali tra loro (Fusco Girard, 1987).

I progetti di riqualificazione molto spesso hanno delle ripercussioni che non sono soltanto fisiche sui singoli edifici, ma anche degli effetti “intangibili” sul patrimonio immateriale.

Per tale ragione a monte di qualsiasi progetto di riqualificazione bisogna considerare diversi obiettivi da perseguire, dotati di scale di valutazione diverse. In questo modo gli impatti da valutare per ciascuna alternativa di progetto, dovranno essere ricondotti agli obiettivi prefissati a monte dello stesso.

Questo presuppone che i diversi impatti devono essere trasformati in un'unica dimensione monetaria, attraverso un'analisi costi-benefici, e parallelamente sarà necessario effettuare un'analisi multicriterio, per individuare i diversi impatti e le strategie di intervento.

Tra tutti i metodi proposti nella tabella 10, a mio parere quello che risulta più efficace per l'analisi dei dati riferiti allo strumento di valutazione “Heritage Impact Assessment”, è quello dell'analisi di frequenza, chiamato anche metodo lessicografico.

A prima vista risulterà uno dei metodi più semplici da applicare, ma questa scelta è stata volontaria, in modo da rendere l'intero

procedimento quanto più chiaro e trasparente possibile e alla portata di tutti.

Questo metodo viene utilizzato per valutare i benefici intangibili e tangibili parallelamente, evitando delle operazioni aritmetiche troppo complesse. Holmes sottolineava l'importanza di questo strumento per strutturare i "dati non quantificabili". Utilizzava una scala ordinale fatta di gerarchizzazione degli obiettivi, e di individuazione di una graduatoria dei progetti, definita in base agli effetti di ciascuno di essi (Fusco Girard, 1987).

I benefici sono visti in relazione al perseguimento di ciascun obiettivo, introducendo il concetto di "frequenza", che evita di ricorrere a operazioni di prodotto e sommatoria. L'alternativa preferibile, è quella con maggiore frequenza, che soddisfa quasi tutti gli obiettivi.

Il metodo si basa sulla costruzione di una graduatoria, che combina le priorità rispetto agli obiettivi, tenendo in considerazione tutti i gruppi sociali coinvolti nel progetto (Fusco Girard, 1987).

In conclusione possiamo dire che per effettuare un'analisi scientifica dei dati risultanti dalla valutazione degli impatti sul patrimonio (HIA), il metodo lessicografico risulta il più efficace, in quanto per ciascun ambito sono messi a sistema i diversi gradi di magnitudo dell'impatto e la frequenza dei risultati.

#### **7.4 Conclusioni e raccomandazioni**

Dall'analisi dei risultati del nuovo metodo proposto, per valutare gli impatti sul patrimonio di un grande progetto di riqualificazione del waterfront, sono emersi risultati positivi, riferiti in primo luogo a una ragionata identificazione dei valori dei beni, e in secondo luogo a un entusiasmo particolare riscontrato nel coinvolgimento dei diversi stakeholders.

L'attenzione si è focalizzata su alcune ulteriori debolezze della nuova applicazione, riferite al fatto di non poter cogliere, dall'analisi delle tabelle, quali saranno i costi per la realizzazione di questo intervento e i suoi benefici futuri.

Da qui nasce l'esigenza di migliorare e rendere operativo al massimo lo strumento di "Heritage Impact Assessment", in modo da sviluppare una metodologia che valuti a 360° tutti gli aspetti derivanti dalle azioni di un grande progetto di riqualificazione, riferiti sia a quelli sociali, che economici e culturali.

Avere un quadro chiaro di tutti i benefici delle azioni progettuali, risulta una strategia vincente, in quanto esaminare una tabella che contemporaneamente è in grado di stimare l'importanza di una risorsa, il grado di magnitudo dell'impatto e i benefici economici derivanti dalla riqualificazione di un'area, è un'operazione molto utile, capace di portare al successo delle scelte di pianificazione strategica.

Da qui la necessità di proporre nel capitolo 8, un'analisi costi benefici, per valutare gli impatti economici, derivanti dalla riqualificazione di una "città di mare", Sito UNESCO.

L'attività urbanistica assegna un grande valore all'uso del suolo, per migliorare la situazione economica delle città.

Dopo la seconda Guerra Mondiale, la riqualificazione degli edifici pubblici di particolare valore storico-paesaggistico (inclusi i Siti UNESCO), inizia a essere considerata come la chiave del successo, per migliorare contemporaneamente la condizione del patrimonio storico e la situazione economica delle città.

Per tale ragione, si avvalora nel tempo, la tesi di portare avanti delle analisi costi-benefici, per quantificare il vantaggio economico delle politiche di intervento pubblico.

La valutazione costi-benefici, derivanti dalla riqualificazione di un sito UNESCO, è in grado di capire quali saranno in primis, i futuri benefici delle attività economiche di un sito, e in secondo luogo i vantaggi sociali ed ambientali per una città storica.

Analizzando ulteriormente lo strumento fornito dall'ICOMOS, ci si è resi conto che sarebbe necessario affiancare alla valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni dotati di "*Outstanding Universal Value*", anche un'approfondita analisi costi-benefici, per capire quali saranno i reali costi per la realizzazione degli



interventi, e i benefici futuri, legati alla riqualificazione di un sito UNESCO.

E' importante capire qual è il "significato economico" dei beni, come possono migliorare l'economia delle città, riferita all'economia del turismo, del settore immobiliare, all'economia creativa, artigianale, all'economia industriale, ambientale e all'economia sociale.

Per tale ragione sarebbe interessante sviluppare un'analisi costi benefici, per identificare un set di indicatori economici, con l'obiettivo di quantificare i reali benefici delle azioni di riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata, in modo da avere chiara l'effettiva crescita economica della città.

Obiettivi questi saranno raggiunti nei successivi capitoli 8 e 9.

Sarà necessario perimetrare le aree di intervento, e capire quale sarà l'investimento economico, valutando se necessario, anche la disponibilità a pagare dei cittadini e degli imprenditori, in modo da accumulare ulteriori fondi per la realizzazione del progetto.

**Bibliografia**

- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), “*Assessment of urban attractiveness of port cities in Southern Italy. A case study of Torre Annunziata*”, Sustainability, vol. 5, pp. 3906- 3925.
- Fusco Girard L. (1987). Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione. Franco Angeli, Milano

## Capitolo 8

### Valutazione degli strumenti economici per la rigenerazione del patrimonio storico urbano costiero

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di capire in che modo la riqualificazione del patrimonio culturale, attraverso strategie di conservazione integrata, è capace di generare ricchezza economica alla città. Saranno identificate una serie di "Buone Pratiche" da cui estrapolare degli indicatori chiave per "misurare" i benefici economici, derivanti dalla riqualificazione dei siti UNESCO, e delle città storiche dotate di grande valore culturale.

Questo studio di ricerca si propone di migliorare lo strumento di "Heritage Impact Assessment".

---

#### 8.1 Introduzione

Attualmente il documento "*Historic Urban Landscape*" detta solo criteri teorici per la conservazione del paesaggio storico urbano, è lacunoso in merito all'indicazione degli strumenti che dovrebbero consentirne l'applicazione.

Da questo è chiaro che l'approccio HUL, al pari di altri documenti dottrinali sono, si focalizza su "ciò che deve essere gestito e perché" (Pereira Roders, 2013) e non su come attuare le raccomandazioni.

Sebbene non siano stati suggeriti palesemente gli strumenti da utilizzare l'UNESCO, dal canto suo, indica un percorso metodologico, mediante il quale applicare nello specifico, e nei diversi contesti internazionali, l'approccio HUL.

Seguendo l'iter proposto dobbiamo:

- svolgere indagini complete e la mappatura delle risorse naturali, culturali e umane della città;
- raggiungere consenso sociale attraverso la progettazione partecipata e la consultazione delle parti interessate;
- individuare e proteggere quei beni da trasmettere alle generazioni future;
- valutare la vulnerabilità provocata ai valori dei beni da diversi fattori socio economici e ambientali;
- rimediare a questi inconvenienti attraverso azioni di pianificazione e realizzazione di progetti di sviluppo, capaci di conservare i valori dei beni;
- stabilire una partnership tra settore pubblico e privato, in grado di gestire e coordinare i progetti di sviluppo.

Ad oggi l'unico approccio metodologico ufficiale per valutare gli impatti dei grandi progetti sul patrimonio culturale è la Guida ICOMOS del 2011, che cercheremo di migliorare in questo lavoro di ricerca. Questa ha il merito di occuparsi della valutazione degli impatti sul patrimonio culturale, superando così i limiti della "Valutazione di impatto ambientale", la quale invece circoscrive la sua attenzione esclusivamente agli impatti ambientali.

Partendo dalla necessità di un approccio più globale, quindi, la Guida fornisce una metodologia per consentire la valutazione dell'impatto sul patrimonio, considerando gli "attributi" che identificano i valori dei beni.

Il punto di debolezza della Guida è dato proprio dal fatto che suggerendo un'applicazione standardizzata tende ad alienare quelle che sono le peculiarità dei valori, di attributi di ciascun bene.

Da cui la necessità di un approccio multi-dimensionale strategico, che tenga conto degli aspetti economici, ecologici e sociali di una comunità. Questo approccio si basa sul riconoscimento della complessità e della diversità, superando gli schemi economici proposti dall'economia classica (Young, 1992; comuni e Stagl, 2005).

Altro limite della Guida è dato dalla mancata indicazione di indicatori economici, che consentirebbero di valutare i benefici economici prodotti dai grandi progetti di riqualificazione sulle aree sito UNESCO.

Per tale ragione, in questo capitolo è stato elaborato un database di buone pratiche (Scopije, Tbilisi, Liverpool, Toronto, Lille, Kazimierz, Baltimora) al fine di dimostrare i benefici economici, sociali ed ambientali della riqualificazione del patrimonio UNESCO, secondo le raccomandazioni HUL.

Il successo dell'approccio centrato "sull' Historic Urban Landscape" richiede un forte background di strumenti innovativi e interdisciplinari, capaci di adattarsi ai diversi contesti, in modo da proteggere la stratificazione storica dei valori naturali e culturali.

La critica non condivide neppure gli studi ancora in via di sperimentazione relativi al metodo HUL, in quanto anch'essi concentrati sugli aspetti di metodologia applicativa trascurando ancora una volta l'incidenza economica degli impatti sul patrimonio storico urbano.

La prospettiva di "conservazione integrata del paesaggio storico urbano", come elemento centrale per lo sviluppo sostenibile delle città, corrisponde all'individuazione di nuovi strumenti, come la valutazione integrata, capace di registrare tutti gli impatti quantitativi e qualitativi a breve, medio e lungo periodo.

Mediante questi nuovi strumenti di valutazione siamo in grado di:

a) interpretare e riconoscere i valori complessi e gli attributi dei beni;

- b) individuare obiettivi, modelli economici alternativi e azioni condivise per lo sviluppo sostenibile;
- c) rilevare che l'attuazione dell'approccio HUL secondo questa prospettiva, e con nuovi strumenti ci consente di valutare gli impatti economici e conseguentemente di puntare verso la conservazione integrata;
- d) proporre strumenti di valutazione integrata, in grado di essere utilizzati in diverse fasi (livello strategico, livello del piano operativo, a livello del piano di gestione);
- e) definire la priorità delle azioni;
- f) di monitorare i processi di supporto delle decisioni prese attraverso i processi partecipativi.

L'obiettivo è quello di dimostrare che il valore intrinseco, il valore sociale, e il valore economico è in grado di aumentare la produttività locale e quindi la prosperità dal punto di vista economico ed multidimensionale, attraverso il coinvolgimento di diversi stakeholders.

L'attenzione deve essere focalizzata sulla determinazione del valore economico del patrimonio, mediante il ricorso ai dati quantitativi e qualitativi, indicatori e mappe conformi alle linee Guida delle raccomandazioni UNESCO, attraverso strategie che garantiscano la conservazione del patrimonio. Sebbene l'approccio economico risulti necessario, non risulta tuttavia sufficiente per identificare i limiti a gestire il cambiamento (Nijkamp, 2012).

Ha bisogno di essere integrato attraverso metodi di valutazione in cui la matrice economica quantitativa è arricchita da indicatori qualitativi, che rappresentano le componenti sociali ed ambientali, adattabili ai diversi contesti locali.

I metodi Multi-criteri e le valutazioni multi-gruppo sono strumenti chiave (Fusco Girard, 2014) per la gestione e il confronto degli impatti positivi e negativi (Lichfield 1988; Coccossis & Nijkamp, 1995; Fusco Girard e Nijkamp, 2009) in grado di bilanciare i diversi interessi delle parti interessate (pubblici, privati, finanziari, sociali e civili).

Così, l'approccio HUL richiede necessariamente un adeguamento degli strumenti di valutazione per migliorare i processi decisionali relativi ai cambiamenti del paesaggio.

Dall'analisi delle buone pratiche. Che saranno proposte in questo capitolo, si vuole arrivare a sviluppare una matrice di valutazione che dimostri attraverso indicatori specifici, i reali benefici della conservazione del patrimonio storico urbano (vantaggi economici, sociali ed ambientali).

I seguenti strumenti economici, finanziari, sociali e ambientali proposti rappresentano le possibili strategie per implementare l'approccio HUL.

Questo modello economico, ponendo in stabile relazione simbiotica il paesaggio e le imprese, vuole da un lato potenziare le attività produttive del territorio, dall'altro promuovere la diversificazione delle funzioni, il tutto nell'ottica di ridurre il conflitto tra le istanze di conservazione e quelle di trasformazione del patrimonio.

Questo meccanismo economico consentendo la quantificazione monetaria dei rischi di investimento, offre maggiori certezze agli investitori, che saranno in tal modo incentivati ad investire capitale.

La consapevolezza per gli investitori di poter contare sul rientro del capitale investito maggiorato di interessi, in un periodo a lungo termine, costituisce non solo uno sprono agli investimenti, ma presenta altresì il vantaggio di garantire la conservazione del valore ambientale storico-culturale del paesaggio attraverso la cosiddetta "protezione attiva". Gli strumenti della "partnership pubblico-privato sociale", hanno assunto un ruolo importante in questi processi (Macdonald e Cheong, 2014).

Il partenariato pubblico-privato (PPP) è un contratto con il quale il settore privato fornisce un servizio pubblico con finanziamenti privati.

In conclusione possiamo dire che la gestione delle trasformazioni del "paesaggio storico urbano", necessita di strumenti innovativi, in grado di coinvolgere i diversi gruppi sociali (promotori, operatori e fruitori), e fornire evidenza empirica degli impatti economici, sociali e ambientali della conservazione dei valori e degli attributi del patrimonio architettonico, urbano e ambientale. La conservazione non rappresenta quindi un costo ma un investimento in grado di generare sviluppo sostenibile. La valutazione degli impatti degli investimenti in azioni di conservazione necessita di opportuni indicatori e strumenti valutativi.

A tal proposito le raccomandazioni UNESCO, sull'Historic Urban Landscape, mettono in evidenza la necessità di adottare strumenti specifici per:

- A. Partecipazione e coinvolgimento della comunità locale;
- B. Pianificazione delle trasformazioni e conoscenza, valutazione di impatto, documentazione e mapping;
- C. Sistemi normativi;
- D. strumenti economico finanziari di supporto alla realizzazione degli interventi.

Per dimostrare la convenienza degli investimenti nella conservazione del patrimonio culturale urbano-paesaggistico è necessario utilizzare metodi di

valutazione che integrano il tradizionale approccio costi-benefici, includendo la dimensione sociale e ambientale nelle analisi di impatto.

In quest'ottica l'obiettivo di questo capitolo è quello di capire come migliorare lo strumento di "Heritage Impact Assessment", attraverso un'analisi costi benefici per valutare quanto economicamente può essere vantaggiosa la riqualificazione dei waterfront urbani, sito UNESCO.

Quindi sarà necessario valutare non soltanto gli impatti diretti e indiretti sui beni culturali, come richiesto dalla Guida ICOMOS, ma anche gli impatti economici derivanti dalle azioni di progetto, valutando in che termini porteranno ricchezza economica alla città, quindi posti di lavoro e rigenerazione sociale.

Per tale ragione saranno esaminati le questioni aperte della letteratura di riferimento e alcuni casi studio di buone pratiche internazionali, per comprendere quanto la conservazione e la riqualificazione del patrimonio culturale e paesaggistico può portare ricadute economiche significative sulle città Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

Saranno identificati gli indicatori chiave per offrire uno strumento concreto per identificare i reali "benefici" derivanti da progetti di riqualificazione sul patrimonio paesaggistico costiero e culturale.

La metodologia di lavoro offerta in questo capitolo, fa parte di un progetto di ricerca promossa dal Centro di Ricerca Interdipartimentale "Alberto Calza Bini", denominata "*Towards operationalising UNESCO Recommendations on Historic Urban Landscape*", promossa dal Prof. Fusco Girard e Peter Nijkamp. Il lavoro portato avanti da mio gruppo di ricerca è stato così definito: "Economic Evaluation Tools for the regeneration of HUL and Heritage". La nostra attenzione si è focalizzata sull'identificazione di particolari indicatori per valutare gli effettivi benefici economici dei progetti di sviluppo che interessano siti UNESCO. In tal senso sono stati studiati 17 casi studio di buone pratiche internazionali per cercare di estrapolare da ciascuno gli indicatori chiave per monitorare e valutare i benefici economici e non, risultanti dalla riqualificazione dei siti UNESCO.

L'obiettivo ultimo del capitolo è quello di inserire l'analisi economica come campo d'indagine per migliorare l'applicazione della Guida ICOMOS "Heritage Impact Assessment".

---

## Introduction

Currently, the "Historic Urban Landscape" document, instructs only the theoretical criteria for the preservation of the historic urban landscape, as it's incomplete about the indication of the tools that should allow its application.

From this, is clear that the HUL approach, like other doctrinal documents, focuses on “what must be dealt and why” (Pereira Roders, 2013) and not on how realize the recommendations.

Although it wasn't manifestly suggested the tools to use, the UNESCO indicates a methodological way, through which applying, in the specific and in different international contexts, the HUL approach.

Following the proposed way we must:

- develop complete researches and map the natural, cultural and human resources of the cities;
- reach social agreement through the participative planning and consultation of the interested parts;
- define and protect the Goods to pass on the next generation;
- evaluate the vulnerability caused to the Goods values, from different socio economic and environmental factors;
- repair these disadvantages through planning actions and realization of development projects, able to keep the values of Goods;
- define a partnership between public and private sectors, capable of dealing and coordinating the development projects.

To this day, the only official methodological approach, for evaluating the impacts of big projects on the cultural heritage is the ICOMOS Guide of 2011. This has the quality to deal with the evaluation of impacts on cultural heritage, overcoming so, the limits of the “ Environmental impact evaluation”, that instead, put its attention exclusively on environmental impacts.

Starting from the necessity of a global approach, so, the Guide gives a methodology to allow evaluating the impacts on the heritage, considering the “attributes” that identify the Goods values.

The weakest point of the Guide is given by the fact that suggesting a standardized applications, tends to drive away those are the peculiarities of values and attributes of each Good.

From here the necessity of a strategic multi-dimension approach, that considers the economic, ecologic and social aspects of a community. This approach is based on the recognition of the complexity and diversity, overcoming the economic schemes proposed by the classic economy ( Young 1992 e Stagl 2005).

Another inadequacy of the Guide is given by the lack of economic indicators, that should allow evaluating the economic benefits, produced by the big requalification projects on the areas that are UNESCO Sites.

For this reason, in this chapter is been elaborated a database of good practices (Skopje, Tbilisi, Liverpool, Toronto, Lille, Kazimierz, Baltimore, and others),



with the aim of showing the economic, social and environmental benefits, of the requalification of the UNESCO heritage, according to the HUL recommendations.

The success of the approach, based on the Historic Urban Landscape, demands a strong background of innovative and interdisciplinary tools, able to adapt to the different contexts, in order to protect the historic stratification of natural and cultural values.

The critic doesn't even share the studies still in experimentation relates to the HUL method, because they are concentrated as well, on the aspects of applicative methodology, neglecting, one more time, the economic index of impacts on the historic urban heritage.

The prospective of "integrated preservation of the historic urban landscape", as central element for the sustainable development of the cities, corresponds to the individuation of new tools, as the integrated estimate, capable of registering all the impacts, both qualitative and quantitative, in short, medium and long period.

Through these new evaluation instruments we are able to:

- a. understand and recognize the complex values and attributes of the Goods;
- b. identify objectives, alternative economic models and shared actions for the sustainable development;
- c. notice that realization of the HUL approach, according to this prospective and with new tools, allow us to evaluate the economic impacts and consequently, to work for the integrated preservation;
- d. propose new tools of integrated estimate, capable of being used in different phases (strategic level or about operational and management plan)
- e. define the priorities of actions;
- f. monitor the support process of the decisions taken through participative methods.

The aim is that of showing that the intrinsic, social and economic values are able to increase the local productivity and so the richness, both on economic and multi-dimension points of view, through the involvement of the different stakeholders.

The attention must be focused on the recognition of the economic value of the heritage, by the recourse to the quantitative and qualitative dates, index and maps, suitable to the Guide lines of the UNESCO recommendations, through strategies that guarantee the preservation of the heritage.

Although the economic approach is necessary, doesn't prove to be sufficient to identify the limits for managing the change (Nijkamp, 2012).

It needs to be integrated by the evaluation methods, in which the economic quantitative matrix, is enriched by qualitative indicators, that represent the social and environmental components, suitable to the different local contexts.

The Multi- criteria methods and the multi-group estimates, are key tools (Fusco Girard, 2014) for the management and comparison between the positive and negative impacts (Lichfield 1988; Coccossis & Nijkamp, 1995; Fusco Girard and Nijkamp, 2009) able to balance the different interests of the involved parts (public, private, financial, social and civil).

In this way, the HUL approach necessarily requests an adjustment of the evaluation tools for improving the decisional processes related to the changes of the landscape.

From the good practices analysis that we are proposing in this chapter, we want to develop an evaluation matrix that shows, through the specific indicators, the real benefits of the preservation of the urban historic heritage (economic, social and environmental advantages).

The following proposed tools (economic, financial, social and environmental), represent the possible strategies for implementing the HUL approach.

This economic model, placing the landscape and the industries, in the fixed symbiotic relationship, wants from one hand, to enhance the productive activities on the territory and on the other hand, to promote the diversification of the functions; all this, with the main purpose, to reduce the conflict between the preservation and transformation requests of the heritage.

This economic process, allowing the monetary quantification of the investment risks, offers better guarantees to the investors and consequently, they will be more incited to invest capitals.

The awareness of the investors, that can count on the return of the investment, plus some interest in a long term, represents not only a stimulus for the investments, but also presents the advantage of guaranteeing the preservation of the environmental, historic and cultural value of the landscape, through the so-called “active protection”. The tools of the “ public-private and social partnership”, have assumed an important role in these processes (MacDonald and Cheong, 2014).

The public-private partnership (PPP) , is a contract used by the private sector for giving a public service with private loans.

In conclusion we can affirm that the management of the “historic urban landscape” transformations, needs innovative tools, able to involve different social groups (promoters, operators and consumers) and to give empirical evidence of the economic, social and environmental impacts, of the preservation of the values and attribute of the architectonic, urban and

environmental heritage. The conservation so, doesn't represent a cost but an investment, capable of producing sustainable development. The impacts evaluation of the investments into preservation actions, needs of appropriate indicators and evaluative tools.

For this reason the UNESCO recommendations, on the Historic Urban Landscape, put in evidence the necessity of adopting specific instruments for:

- A. Participation and involvement of the local communities;
- B. Planning of the transformation and knowledge, estimate of the impact, documentation and mapping;
- C. Regulatory systems;
- D. Financial and economic tools for supporting the fulfillment of the interventions.

For showing the convenience of the investments into the preservation of the cultural and urban-landscape heritage, is necessary using evaluation methods that integrate the traditional approach benefits/costs, including the social and environmental dimension, into the analysis of the impacts.

In this perspective, the aim of this chapter is that of understanding how to improve the tools of "Heritage Impact Assessment", through a benefits/costs analysis, for evaluating how much economically can be advantageous, the urban waterfronts requalification, UNESCO Sites.

So, it will be necessary estimating not only the direct and non- direct impacts on the cultural Goods, as requested by the ICOMOS Guide, but also the economic impacts produced by the planning actions, evaluating how they will bring richness to the cities and consequently jobs and social regenerations.

For this reason, it will be examined the unsolved questions of the reference literature and some studio cases of international good practices, for understanding how much the preservation and requalification of the cultural and landscape heritage, can bring significant economic consequences on the cities that are World Heritage of the Humanity.

It will be identified the key indicators, to offer a concrete tool for discovering the real "benefits" originated by the requalification projects on the coastal and cultural landscape heritage.

The work methodology proposed in this chapter, is a part of a research project promoted by the Interdepartmental Research Center, "Alberto Calza Bini", denominated "Towards operationalising UNESCO Recommendations on Historic Urban Landscape", promoted by Professors Fusco Girard and Peter Nijkamp. The work conducted by my research group was defined as: "Economic Evaluation Tools for the regeneration of HUL and Heritage". Our attention focused on the identification of particular indicators for evaluating

the real economic benefits of the development projects that affect the UNESCO Sites. In this sense it has been studied 17 cases of good international practices, for trying to extrapolate from each one, the key indicators for monitoring and evaluating the economic benefits and many other, resulting by the requalification of the UNESCO Sites.

In relation to what we said, the aim of this chapter becomes that of giving a further step, for improving the application of the ICOMOS Guide of 2011, adding to the evaluation of the cultural impacts, also the economic ones.

The aim of the last chapter is that of integrating the economic analysis as a field of research for improving the application of the ICOMOS Guide, “Heritage Impact Assessment”.

## **8.2 Stato dell’arte**

Il patrimonio culturale è interpretato come un organismo vivente che riflette i cambiamenti della società e, trasformandosi con essa, si adatta alle nuove esigenze in una prospettiva dinamica.

Tale risorsa è in grado di contribuire allo sviluppo umano sostenibile, alla crescita economica e alla creazione di posti di lavoro. In questo quadro la conservazione integrata diventa un investimento importante.

La conservazione del patrimonio culturale, in una prospettiva dinamica, sinergica e circolare, diventa un’attività produttiva, capace di aumentare i valori nelle molteplici dimensioni, quali la prosperità economica, la qualità ambientale e la vitalità sociale (Angrisano *et al.*, 2015).

Affinché sia riconosciuto tale ruolo del patrimonio culturale occorre convincere circa i benefici e gli impatti economici della conservazione integrata del patrimonio culturale stesso; occorre cioè convincere che il patrimonio culturale è in grado di produrre ricchezza, lavoro, benessere, turismo, ecc. (Angrisano *et al.*, 2015).

La conservazione del patrimonio culturale, legata alla produzione di plus-valori, combina la capacità di importazione (attrattività per i turisti, visitatori, talenti, capitali) e la capacità di esportazione (prodotti di artigianato, arte, prodotti di identità locali, prodotti della conoscenza). La conservazione creativa sostiene lo sviluppo e stimola nuove sinergie superando il concetto di patrimonio culturale esclusivamente come “un libro che narra del passato”.

Generalmente si tende ad attribuire la produzione di ingenti benefici di carattere sia sociale che culturale. E’ cosa risaputa che i luoghi rinomati per gli avvenimenti storici, per la pratica di culti, non solo danno lustro alla

comunità, ma altresì ne alimentano il legame tra la comunità locale e la sua storia, rafforzandone il senso di appartenenza.

Il patrimonio culturale è interpretato come motore per la produzione di valore non solo propriamente culturale, ma anche sociale, economico ed ambientale; “è sempre più riconosciuto come un’importante risorsa economica nella competizione globale” e contribuisce allo sviluppo economico e sociale delle città.

Per tale ragione in questo capitolo saranno individuati una serie di indicatori mediante i quali valutare gli interventi al fine di convincere che la rigenerazione/conservazione del patrimonio culturale conviene, anche economicamente e che, dunque, esiste una simbiosi tra conservazione e sviluppo.

Non esiste un insieme di indicatori validi in senso generale in quanto sono le condizioni specifiche del luogo, le preferenze politiche e le condizioni socio-economiche che determinano la rilevanza di ogni specifico indicatore nel processo decisionale

La necessità è quella di costruire un sistema multidimensionale di indicatori, non solo alla scala macro, ma anche a quella micro, cioè locale, in grado di analizzare i processi endogeni e costruire nuove strategie di sviluppo a scala umana.

L’esperienza mostra che gli interventi sul patrimonio culturale, tangibile ed intangibile, possono aggiungere, o gettare le basi per nuove economie.

Casi di successo dimostrano che la conservazione integrata ha prodotto risultati positivi e benefici per la qualità della vita e per lo sviluppo sociale ed economico della città.

Il patrimonio culturale è in grado di produrre plusvalori, che ne incrementano la produttività economica (non solo direttamente legata al turismo), contribuire alla produzione di lavoro, all’aumento del valore immobiliare e al miglioramento della qualità della vita, generando una serie di benefici che lo rendono attrattore di nuove attività, di investimenti, ecc.

Come riconoscere il giusto ruolo al patrimonio culturale, che attualmente ricopre una bassa percentuale negli obiettivi dello sviluppo sostenibile? Si può raggiungere tale obiettivo convincendo che il patrimonio culturale è in grado di produrre ricchezza, lavoro, benessere, turismo ecc. L’unica strategia è quella di convincere, quindi, circa i benefici e gli impatti economici della conservazione integrata del patrimonio culturale.

Nuove matrici, nuovi metodi valutativi sono necessari per dimostrare e convincere i soggetti privati, pubblici e sociali che i benefici prodotti dalla

conservazione integrata del patrimonio culturale superano i costi e che, pertanto, si può parlare di investimento.

Occorre dunque trovare gli strumenti valutativi atti a sintetizzare più efficacemente la sempre più multiforme e articolata natura del progetto di conservazione/rigenerazione.

L'approccio economico è necessario, ma non sufficiente. Sono necessari nuovi metodi di valutazione in cui la matrice economica si arricchisca con indicatori espressi dalla matrice sociale e bio-ecologica.

Fermo restando che il patrimonio culturale detiene un potenziale economico, ciò non toglie che necessitano interventi diretti a sfruttare al meglio tale risorse. In questo senso opportune delle buone pratiche di riferimento, che garantendo l'intatta conservazione del patrimonio, fanno sì che lo stesso costituisca una risorsa economica a lungo tempo.

Inoltre, questa prospettiva multidimensionale implica un approccio alla conservazione sistemico e integrato che richiede strumenti di valutazione in grado di comparare i costi della conservazione del passato con i benefici delle trasformazioni future.

**Xavier Greffe** sostiene che il patrimonio culturale genera effetti positivi nello sviluppo sociale ed economico. Le arti sono in grado di creare e stimolare lo sviluppo, favorendo l'apertura di nuovi mercati, la creazione di nuovi posti di lavoro, di favorire l'integrazione sociale e la capacità di sostenere lo sviluppo locale.

L'attività artistica ultimamente è vista come un settore economico specifico. (Xavier Greffe, 2009).

Il patrimonio è oggi considerato come un fattore importante dello sviluppo economico, il patrimonio è considerato come un bene capace di generare nuovi servizi e attività creative per i residenti e per il territorio, producendo "valore aggiunto" riferito ai beni culturali. Il patrimonio non si può riprodurre, ma è capace di attivare nuove attività economiche produttive.

In tal senso la sfida diventa quella di ricorrere a opportuni strumenti valutativi capaci di identificare tali risorse e capire in che modo possano generare ricchezza.

A riguardo secondo l'interpretazione di **Rypkema** è necessario capire qual è il valore economico dei siti storici e degli edifici storici. Per anni la riqualificazione delle città storiche è stata vista come un'azione capace di generare impatti economici positivi, ma non è stata supportata nel tempo da studi di riferimento capaci di misurare numericamente tali effetti (Rypkema, 2003).

Secondo **Luxen**, in tale scenario i piani di gestione dei siti UNESCO, sono considerati di fondamentale importanza, essi giocano un ruolo chiave. Bisogna elaborare delle vere e proprie guide per la gestione e la conservazione del patrimonio storico urbano, attraverso il coinvolgimento di tutti gli stakeholders interessati. In tal senso una buona pratica è la Guida della città di Bath “*City of Bath World Heritage Site Management*”, o il piano di gestione di Rabat in Marocco.

I citati piani di gestione per la conservazione dei siti UNESCO, dettano una metodologia d'intervento chiara e definita, in cui è opportuno procedere all'introduzione, descrizione del sito e dei suoi valori, alla determinazione dello stato dei beni e degli obiettivi strategici per la conservazione, nonché alla determinazione dei principi per la gestione. Per la realizzazione del Piano di gestione, si richiede inoltre la partecipazione sociale, la descrizione del piano di gestione e la metodologia degli strumenti adoperati, infine la valutazione dei benefici.

Secondo Luxen importante è prevedere e definire la “Buffer Zone” di un sito UNESCO, come nel caso di Rabat, perché essa assume un ruolo chiave, senza il suo contesto il patrimonio mondiale non avrebbe ragione di esistere.

Nell'elaborazione di un piano di gestione è fondamentale fare una previsione di come spendere i finanziamenti, stabilire a monte una serie di tassazioni future, in modo da palesare ai privati che intendono investire, i rischi economici a cui si espongono.

E' altrettanto importante, stabilire il ruolo dei diversi stakeholders, controllare il settore turistico, valutare le congestioni dovute al turismo di massa, disciplinare la gestione delle aree urbane, prevedere i futuri piani di conservazione delle risorse, monitorare i cambiamenti (Luxen, 2015).

Questo iter metodologico può essere preso come riferimento per la proposta di ampliamento della “Buffer Zone” del sito UNESCO Pompei-Ercolano-Torre Annunziata, di cui ne abbiamo parlato nel capitolo 4.

Riferendoci all'ipotesi di capire come coinvolgere il settore privato nei progetti di riqualificazione dei siti UNESCO, possiamo prendere in esame la proposta metodologica da **Van Oers**, che propone una WHIP “*World Heritage Investment Project*”.

Questo strumento configura quale guida per l'elaborazione di un progetto di finanziamento in cui, determinate le azioni di intervento, si procede a stanziare le somme investite dai diversi stakeholders, tenendo conto, non soltanto del ruolo di partecipazione di ciascuno di essi, ma soprattutto garantendo proficui benefici economici. L'obiettivo è quello di migliorare l'economia del sito, nel senso di aumentare il valore immobiliare, di

accrescere l'attrattività turistica e rendere più efficienti i servizi erogati dalla città.

In altre parole lo strumento WHIP, ha voluto promuovere una rinascita economica a tutto tondo, infatti l'attenzione è volta al potenziamento delle attività commerciali, senza però trascurare l'ambito artistico, come la musica, la moda, lo sport, che contribuiscono altrettanto a rafforzare l'assetto economico della città.

Non è altro che un'iniziativa fatta per attrarre investitori privati per la conservazione del patrimonio, che può essere in grado di rigenerare i siti patrimonio UNESCO (Van Oers, 2009).

Secondo le teorie di **Randal Mason**, il patrimonio è fatto di monumenti e altri valori di straordinario valore. In America è stata condotta una ricerca per capire quanto gli investimenti della riqualificazione del patrimonio, sono capaci di portare benefici economici alle città.

Dagli studi fatti sulle città di Atlanta, Baltimora, Cleveland, Denver, Philadelphia, Portland, è emerso che i progetti di riqualificazione del patrimonio hanno prodotto impatti economici diversi, in cui i valori sono stati inseriti in un database.

L'utilità delle tabelle sta nel fatto che consentono una rapida consultazione dei dati, è in grado di evidenziare i benefici economici della conservazione del patrimonio. In altre parole decidiamo che i progetti di riqualificazione del patrimonio, mediante gli investimenti erogati dai privati, hanno portato benefici economici, nel senso che hanno consentito la realizzazione dei piani di conservazione dei siti e gioco forza ha acuito il valore, (Randal Masos, 2012).

Secondo **David Trosby** il patrimonio culturale ha bisogno di azioni specifiche, che siano in grado di conservarlo nel tempo, e di renderlo capace di produrre benefici economici. Si tratta quindi di azioni, che con interventi di restauro e progetti di riqualificazione tendono a modificare la destinazione d'uso, con conseguente incremento di valore.

Simili interventi possono apportare buoni risultati se eseguiti in ossequio di norme di riferimento, che dettano una disciplina diretta alla conservazione del patrimonio nel tempo.

A tal proposito è fondamentale dividere la norma *soft* da quella *hard*. Per *soft* intendiamo una tipologia di normativa che non prevede sanzioni penali per coloro che deturpano il patrimonio, e si attua attraverso convenzioni, guide, codici, appresi dall'analisi delle buone pratiche di riferimento. Per norma *hard* si intende una tipologia di direttiva che si applica facendo ricorso a specifiche leggi, che prevedono pene ingenti per coloro che non le rispettano.



Il valore al patrimonio culturale è conferito dalle risorse che lo contraddistinguono. Ovviamente le oscillazioni economiche sono determinate da diversi indicatori quali l'aumento della produzione locale, la nascita di nuove attività locali, l'aumento del valore degli edifici da destinare a nuove attività produttive, l'incremento e miglioramento dei trasporti e delle infrastrutture, l'incremento del sistema economico e finanziario, la riduzione dell'inquinamento e la promozione di architettura sostenibile, ed infine dal miglioramento dell'aspetto sociale, della sicurezza della città ed in ultimo il miglioramento del contesto culturale.

Sulla base di tali indicatori gli economisti hanno elaborato una tabella macroeconomica, in cui viene messo in relazione i benefici del patrimonio con i valori d'uso.

Viceversa i valori di non uso, perché non esprimono un valore economico numerico, non sono suscettibili di valutazione macroeconomica.

Esistono oggi altri strumenti per effettuare questo tipo di valutazioni, tale inconveniente ci induce a ricorrere al metodo delle preferenze rivelate, dove i dati vengono valutati rispetto al mercato economico di riferimento, oppure il metodo delle preferenze dichiarate, dove viene costruito un mercato ipotetico, in cui vengono scelti una serie di intervistati a cui viene chiesto di esprimere la loro scelta preferibile rispetto a un set di scenari progettuali.

Sicuramente la strategia vincente per raggiungere obiettivi economici positivi è quella di coinvolgere nei progetti di riqualificazione dei siti UNESCO diversi stakeholders, come la popolazione locale, le amministrazioni comunali e regionali, esperti e professionisti, residenti, proprietari di attività produttive, ricercatori e promoter del settore turistico.

E' necessario fornire una matrice economica basata su un database di informazioni che contribuiscono a raggiungere gli obiettivi della conservazione del patrimonio culturale. In tal modo si è in grado di monitorare nel tempo il successo, in termini economici dei piani di riqualificazione del patrimonio UNESCO.

Oggigiorno misurare il valore economico del patrimonio culturale non è un operazione semplice, perché bisogna tenere in considerazione molteplici fattori come il suo valore di uso e di non uso, gli aspetti tangibili e intangibili dello stesso. A tal proposito possiamo dire che il valore di uso e non uso in termini economici può essere classificato ricorrendo in alcuni casi al mercato di riferimento e in altri no (Trosby, 2011).

Per quanto riguarda l'interpretazione di **Cristian Ost**, quando una città è inserita nelle liste del patrimonio mondiale, non vuol dire che niente può

essere cambiato, ma è possibile pensare a un suo sviluppo, a una sua riconversione, attraverso nuovi spazi e nuovi progetti di riqualificazione. Per tale ragione risulta necessario avere un database di tutti i beni culturali di una città, una sorta di mappa, in grado di identificarne anche i loro valori economici. Tale lavoro deve essere fatto in modo da includere anche i valori sociali ed economici di un bene. L'individuazione dei valori economici del patrimonio del centro storico, deve essere fatto attraverso l'utilizzo di indicatori, capaci di misurare gli effettivi benefici economici di un ipotetico progetto di riqualificazione. Individuare un set di indicatori vuol dire soddisfare il processo di "*mapping del territorio*" (Fig. 1).

**Fig. 1 Indicatori del patrimonio che indicano valori di uso e non uso**

Types of values	Example of indicators
Non-use values	Willingness to pay, awareness of heritage significance, and visitor preferences
Use values related to the real estate market	Property values, rental values, vacancy rate, housing affordability, number of sales, and sustainable housing
Use values related to tourism (direct)	Admission fees, number of visitors, monument carrying capacity, number of guides, and consumer satisfaction
Use values related to tourism (indirect)	Souvenir sales, average time spent, tourist expenditures, number of hotel nights stayed, and car parking
Use values related to impacts on the local economy	Fiscal revenues, jobs in cultural sector, heritage-related events, local growth, and quality-of-life index

Source: Author.

Fonte: Christian Ost

La fase di mapping del territorio può essere fatta anche attraverso il ricorso a programmi come il GIS, capace di elaborare un efficace database, da cui estrapolare le informazioni desiderate al momento più opportuno.

Anche per Ost, la riqualificazione del patrimonio culturale è in grado di portare una serie di benefici economici alle città, soprattutto riferiti all'aumento del valore immobiliare degli edifici. Per tale ragione sono stati identificati una serie di indicatori chiave per valutare l'aumento della rendita immobiliare (real estate), che possiamo così riassumere:

- occupazione degli edifici storici vuoti;
- uso degli edifici attraverso la destinazione di nuove funzioni;
- aumento del costo dell'affitto e del valore della proprietà;
- aumento del valore dell'immobile;

- accessibilità agli immobili;
- occupazione degli immobili da parte di residenti e non residenti;
- nuovi residenti;
- stato di conservazione dell'edificio.

I valori di non uso possono essere misurati attraverso un'ulteriore operazione di mapping, che necessita in questo caso della partecipazione pubblica, del coinvolgimento di alcuni stakeholders, in grado di aiutare nell'individuazione del patrimonio intangibile, attraverso un'indagine di mercato sulla loro disponibilità a pagare per preservare la risorsa.

Secondo **Peter Nijkamp** il patrimonio culturale è fatto di molteplici espressioni: dall'architettura storica, dai siti archeologici, dal paesaggio culturale, dai monumenti e dalle manifestazioni artistiche. Parte di tale patrimonio è visibile e quindi tangibile, come i monumenti, i templi antichi, i giardini, le piazze.

Il patrimonio può essere definito come un bene storico, culturale e socio economico, che acquista una rilevante importanza nella contemporaneità. La gestione del patrimonio culturale prevede la conservazione dei monumenti, che deve essere intesa come una strategia più ampia di riqualificazione dell'intero sito. Non è corretto pensare al singolo edificio e a come riqualificarlo, bensì a come inserire la sua riqualificazione in progetti di sviluppo che comprendono l'intera area in cui è inserito.

E' importante portare avanti uno studio dettagliato di come il patrimonio può contribuire alla crescita economica della città in cui è inserito. Ci sono degli indicatori di riferimento da tenere in considerazione, per monitorare la suddetta crescita economica, che possono essere così riassunti:

1. tenere sotto controllo la produzione dell'industria locale;
2. monitorare il mercato del lavoro locale e regionale;
3. monitorare la crescita del valore degli immobili;
4. migliorare i sistemi dei trasporti e delle infrastrutture;
5. monitorare i sistemi di finanziamenti per gli interventi di riqualificazione;
6. promozione di partecipazione sociale (Nijkamp, 2012).

Oggi possiamo definire "economia del patrimonio culturale" un campo di indagine che da anni è interesse degli economisti. Esiste una letteratura empirica di riferimento, di cui sopra ne abbiamo citato qualche riferimento, che sottolinea come sono state fatte le valutazioni ex post per estrapolare indicatori chiave, per valutare gli impatti economici, riferiti agli investimenti sul patrimonio culturale.

Dall'analisi degli studi in materia ci si è resi conto che oggi si cerca di dare maggiore attenzione a delineare un adeguato approccio economico per

effettuare una buona analisi costi-benefici degli interventi sul patrimonio culturale (Rizzo e Throsby, 2006).

Ciò deriva dall'evoluzione del concetto di sviluppo del patrimonio, inteso come "capitale culturale" (Throsby 1999, Ulibarri 200, Cheng 2006, Wang 2007).

Per tale ragione se intendiamo il patrimonio come "capitale culturale" come "bene comune", è corretto dire che il suo deterioramento provoca la perdita di un servizio per il futuro della città, si avrà quindi una perdita anche se viene rivenduto a un privato.

Economicamente il "capitale culturale" è dotato di valori culturali capaci di generare "rendimento economico".

Ne è un caso la riqualificazione di un edificio, capace di migliorare sia l'aspetto economico del contesto in cui è inserito sia il valore culturale dell'immobile stesso. Tali impatti economici e culturali vanno valutati sia ex ante che ex post, attraverso l'analisi costi benefici e le valutazioni multicriterio, capaci di individuarne i benefici culturali, legati ai valori intangibili del sito e del monumento stesso (Nijkamp, 2010).

Per tale ragione sono stati elaborati nel tempo una serie di teorie e metodi per valutare i benefici economici della conservazione del patrimonio.

Come abbiamo già visto nel 2004 Greffe, ha elaborato un modello dove vengono messe in relazione il numero di visitatori di un museo e i nuovi posti di lavoro generati sia direttamente che indirettamente da queste nuove attività.

Ciò è stato fatto anche per valutare gli impatti economici derivanti dal restauro dei siti archeologici (Noonam, 2003, Mason 2005), per sottolineare l'importanza della riqualificazione di uno dei più significativi siti UNESCO.

A tal proposito sono stati elaborati alcuni casi studio negli Stati Uniti, in Spagna, in Armenia, dove sono stati valutati i costi di viaggio per raggiungere queste località, ed è stato preso in considerazione il metodo dei prezzi edonici.

Una buona pratica di riferimento dove è stata applicata la valutazione di contingenza è quella di "Fez Medina" in Marocco, patrimonio UNESCO dal 1980. Le persone del luogo e delle vicinanze hanno espresso la loro disponibilità a pagare per la conservazione del centro storico di Medina, contraddistinto da tradizioni locali, di luoghi per il business, di spazi pubblici di notevole interesse e di molti monumenti storici.

Non dobbiamo dimenticare che i beni culturali sono fatti di valori tangibili e intangibili, e giocano un ruolo chiave nella valorizzazione del capitale sociale, che a sua volta è in grado di promuovere consapevolezza e senso di appartenenza nella società (Throsby, 2013).

Il concetto di sostenibilità prevede che tutte le analisi a breve e lungo periodo per la gestione del capitale culturale, debbano essere supportate da una valutazione economica dei possibili impatti futuri.

Il legame tra patrimonio culturale e sostenibilità è sottolineato nelle raccomandazioni UNESCO del 1994-200 e della Banca Mondiale del 1999-2000. Il messaggio è quello di considerare il patrimonio culturale come un bene fatto di valori tangibili e intangibili, considerando tutti i diversi livelli del suo significato, e prevederne una corretta gestione per il futuro.

La gestione del patrimonio culturale include la conservazione dei monumenti, da intendere come la pianificazione di azioni progettuali estesi alla scala regionale.

Secondo l'interpretazione del **Prof. Luigi Fusco Girard**, lo sviluppo economico deve essere complementare allo sviluppo culturale, contribuendo l'uno all'altro, in modo da capire fino a che punto la cultura può essere considerata come fattore di crescita economica.

Le scelte che riguardano i beni culturali e architettonici non devono essere riferite al solo soddisfacimento dell'interesse individuale, inteso nel senso di produrre ricchezza riferita al singolo edificio, bensì bisogna guardare anche e soprattutto "all'utilità sociale" riferita alla riqualificazione dell'intero sito, in modo da generare contemporaneamente crescita economica, sociale e ambientale.

Per "valore sociale" riferito ai beni culturali/architettonici ci riferiamo a un valore prodotto da coloro che ne faranno un suo utilizzo. Tale valore va riferito non solo alla ricchezza economica derivante dalla fruizione del bene, ma anche dalla consapevolezza degli abitanti del luogo di sentirsi parte di una città che attira, che racconta la storia dei loro antenati, i quali hanno espresso la loro cultura attraverso i monumenti della città (Fusco Girard, 1987).

Per "valore sociale complesso", si intende quel valore che identifica valori economici e culturali, dove i valori della cultura del passato possono ancora oggi contribuire alla crescita economica delle città.

I metodi di valutazione a tal proposito possono essere considerati necessari per valutare strategie vincenti per la riqualificazione del patrimonio storico delle città, in relazione ai nuovi interventi di riqualificazione.

In quest'ottica la "politica della conservazione" ha assunto sempre di più un interesse di tipo economico, soprattutto riferito alle possibili crescite nel settore turistico di un sito. In questo modo le città cambiano la loro immagine nel mondo e i nuovi investitori sono molto più interessati a finanziare progetti di sviluppo. In questo modo non parliamo più di "conservazione passiva",

riferita alla riqualificazione dei singoli edifici, dove gli aspetti economici possono risultare marginali (Fusco Girard, 1987).

Parliamo invece di “conservazione attiva” dove ad investire sono i soggetti pubblici e privati, che trovano fondi attraverso iniziative promosse dalla Comunità Europea.

In tal senso ci riferiamo a forme di “compartecipazione finanziaria” tra i diversi operatori (Fusco Girard, 1987).

E’ opportuno pianificare delle strategie economiche fatte di un insieme di criteri, obiettivi e linee guida, in grado di esaltare la riqualificazione delle risorse e l’efficacia del loro impiego.

Possiamo dire che quando parliamo di “strategia di conservazione integrata” ci riferiamo a una strategia di sviluppo, fatta di una serie di criteri e norme generali, capaci di programmare e pianificare gli interventi, avendo ben chiari gli obiettivi a lungo periodo da perseguire.

I vantaggi dei beni culturali sono espressi in una scala molto meno ricca di informazioni quantitative, ovvero attraverso espressioni linguistiche che non utilizzano simboli numerici della scala cardinale o degli intervalli.

La fortuna è che la disciplina estimativa riconosce la coesistenza di diversi valori per una stessa risorsa nello stesso istante, che vengono valorizzati in relazione ai diversi scopi verso cui è orientata la valutazione.

Il maggiore indicatore di successo degli effetti della conservazione risiede nell’innalzamento dei valori immobiliari.

Certamente è ben noto che la valutazione estimativa dei beni immobiliari si fonda sulla tipicità, sulla ricorrenza, sulla ordinarietà, ed è capace di esprimere le esperienze del passato. Tenendo conto di tali elementi si è in grado di stimarne il valore futuro (Fusco Girard, 1975).

I procedimenti estimativi per valutare il valore di un bene culturale, ed in particolare, sono quello analitico quello sintetico e quello di merito (Fusco Girard, 1987).

Essi consentono la stima dei valori di mercato e sono basati sulla conoscenza dei prezzi di mercato, la loro sola scala di riferimento è una scala cardinale monetaria.

In definitiva possiamo dire che il valore di un bene economico è dato dal flusso complessivo dei benefici che da esso conseguono nel tempo, scontato della sua attualità.

### 8.3 Analisi costi-benefici

Tale metodo di valutazione è considerato indispensabile nel momento in cui vogliamo stimare a quanto ammontano i benefici che conseguono da un progetto di riqualificazione.

Nell'analisi costi-benefici, il beneficio è inteso come la qualità dei beni e dei servizi alternativi che si è disposti a sacrificare pur di fruire di certi benefici, e che quindi sono a questi equivalenti in termini di utilità (Fusco Girard, 1978).

Questi beni e servizi esprimono la loro utilità in relazione al loro utilizzo con la moneta. Mishan sottolinea che i benefici di un progetto sono rappresentati dalla misura monetaria e a quanto si è disposti a pagare per realizzare quel progetto. Il costo del progetto nell'ACB è rappresentato dal valore dei benefici ottenuti dallo sfruttamento delle risorse (Fusco Girard, 1978).

In altre parole anche i costi si stimano in relazione ai benefici, che molto spesso sono calcolati in base alla disponibilità a pagare per le risorse che saranno impiegate nel progetto. I benefici sono conseguenza di un progetto di riqualificazione, e saranno positivi se perseguiranno specifici obiettivi prefissati a monte.

Per stimare tali benefici si può ricorrere al “metodo del valore previsto” di Schlanger, che consiste nell'elaborazione di una graduatoria degli obiettivi stabilita in ordine di importanza, poi viene elaborata una graduazione dei progetti in relazione al perseguimento degli obiettivi ( $m_1$ - $m_2$ ) e per finire con una stima delle probabilità di attuazione di ciascun dei progetti alternativi (a ciascun progetto è assegnata una probabilità di attuazione  $P$ ).

Vengono utilizzati opportuni pesi per attribuire l'ordine di importanza. Si ricorre così ad una formula che calcola i benefici monetari di ogni azione di progetto, che sintetizziamo in questo modo:

$$V = p \sum n_l \times m_l$$

$V$ =valore monetario

$p$ = probabilità di attuazione

$n_l$ = obiettivi

$m_l$ =progetto

un progetto è tanto più preferibile quanto maggiore è il valore di  $p \sum$ .

Tale metodo presenta dei limiti perché riduce tutti gli effetti di diverse opzioni in termini monetari in modo da renderli confrontabili l'uno all'altro, in termini di benefici netti.

Quindi possiamo dire che considera solo alcuni aspetti di un'opzione di natura prevalentemente economica, tralasciando gli aspetti immateriali di un'alternativa di progetto, che contribuiscono in egual modo al benessere, e quindi possono essere considerati anch'essi benefici (Fusco Girard, 1987).

Per tale ragione l'analisi dei costi benefici viene associata molto spesso a un'analisi multicriterio, di cui sarà fatto un approfondimento nel capitolo 9.

Mettiamo a confronto i benefici di ogni azione di progetto sia ricorrendo all'utilizzo dell'analisi costi benefici (ACB), in grado di trasformare diversi impatti in un'unica dimensione monetaria; sia ricorrendo all'analisi multicriterio per valutare i diversi impatti, in modo da identificare chiare strategie di progetto.

I processi di valutazione rappresentano degli strumenti capaci di identificare i "vantaggi" e gli "svantaggi" di diverse opzioni, migliorando la gestione dei progetti sviluppo.

A tal proposito i programmi di conservazione si devono avvalere di tali strumenti, considerando sia gli aspetti culturali, sociali e urbanistici di alternative progettuali e non soltanto meramente economiche, derivanti dalla sola applicazione dell'analisi costi benefici.

I piani di recupero del patrimonio presuppongono scelte complesse, perché esse vanno prese parallelamente al soddisfacimento degli obiettivi delle azioni progettuali, molto spesso in conflitto tra loro (Fusco Girard, 1987).

Tali progetti hanno delle ripercussioni che non sono solo fisiche sui singoli edifici, ma hanno anche effetti "intangibili", sui diversi individui che vivono la città (Fusco Girard, 1987).

Per tale ragione gli obiettivi prefissati a monte della valutazione saranno dotati di scale diverse, dato che devono soddisfare contemporaneamente l'aspetto economico, ecologico, ambientale, urbanistico e finanziario.

Secondo gli studi del Prof. Nijkamp, se associamo l'analisi costi benefici alle valutazioni multicriterio, siamo in grado di valutare diversi aspetti di un'alternativa di progetto, non considerando quindi solo i benefici monetari di un intervento.

In questo modo quando ci troviamo di fronte ad azioni di progetto che comprendono la riqualificazione di un sito UNESCO, dobbiamo essere in grado di cogliere due aspetti fondamentali:

1. Qual è il vantaggio economico generato dalla riqualificazione di un sito UNESCO, attraverso un'analisi costi benefici;
2. Qual è il vantaggio sociale economico e ambientale, generato da un progetto di sviluppo che comprende un sito UNESCO, attraverso un'analisi multicriterio, che persegue l'obiettivo di soddisfare contemporaneamente i tre aspetti.

Questo approccio integrato tra i due metodi di valutazione (ACB-Multicriteria analysis) proposti, può essere considerato un nuovo metodo che oltre a soddisfare i principi dell'*Historic Urban Landscape*, migliora contemporaneamente l'applicazione dello strumento di "Heritage Impact



Assessment”, in modo che quest’ultimo sia in grado di valutare allo stesso tempo:

- a. Gli impatti dei progetti sui beni dotati di OUV;
- b. L’attenta ricognizione del patrimonio, fornito anche attraverso il ruolo della partecipazione sociale;
- c. Di valutare la partecipazione sociale per stabilire le priorità di intervento del progetto di riqualificazione (F4UF);
- d. Di valutare i costi della realizzazione;
- e. Di valutare i benefici economici dell’intervento di cui fa parte un sito UNESCO;
- f. Di soddisfare le raccomandazioni dell’HUL, che sono a favore dell’implementazione di nuovi strumenti operativi per la conservazione del patrimonio.

In questo modo stiamo considerando più aspetti della conservazione, che non si focalizzano soltanto sull’aspetto economico, valutando quindi gli aspetti qualitativi dei vari progetti di riqualificazione dei siti UNESCO, ma anche quelli qualitativi che comprendono le esternalità e i valori intangibili.

#### **8. 4 Strumenti economici valutativi riferite alle diverse scale di progetto**

Le raccomandazioni UNESCO individuano diverse scale operative nella gestione del patrimonio culturale:

1. Con la scala strategica programmatica, vengono prefissati gli obiettivi della conservazione, individuati gli attori della partecipazione, cogliendone sinergie e disparità di opinione;
2. la scala della pianificazione urbana-territoriale, che include la documentazione e il *mapping* delle caratteristiche culturali e naturali del paesaggio storico, la valutazione di alternative progettuali e la costruzione di scenari in base agli obiettivi determinati; la scala del progetto, che include l’attribuzione di nuove funzioni, tra cui servizi e turismo, in grado di rivitalizzare l’economia locale e contribuire al benessere delle comunità, garantire la conservazione della diversità sociale e le funzioni abitative in contesti di valore storico culturale (Art. 18 HUL);
3. la scala della gestione e monitoraggio delle trasformazioni, che include la valutazione degli impatti in base agli obiettivi della conservazione, attraverso l’identificazione di indicatori.

Inoltre, le raccomandazioni UNESCO, mettono in evidenza la necessità di individuare opportuni strumenti finanziari per la realizzazione delle azioni di conservazione, che vadano al di là dei sovvenzionamenti pubblici, mediante gli investimenti privati viene implementato un modello di partnership

pubblico privato, in grado di rivitalizzare il tessuto economico locale e garantire l'efficacia della conservazione.

Tra gli strumenti finanziari proposti nelle raccomandazioni si evidenzia quello del micro credito come strumento flessibile di supporto alle imprese locali.

Tali strumenti integrano la dimensione economica e quella sociale, introducendo il concetto di economia sociale solidale, come modello sostenibile di sviluppo locale. Per permettere l'applicazione delle raccomandazioni UNESCO sull'HUL, sono qui esplicitati gli strumenti valutativi che è possibile applicare alle diverse scale operative (Gravagnuolo *et al.*, 2015).

Tra queste iniziamo a capire qual è il valore della **scala strategica programmatica**:

Alla scala strategica sono attribuibili metodi di valutazione multicriterio basati sulla logica "Goal programming", i quali possono prevedere il coinvolgimento di un campione di stakeholder per l'individuazione di obiettivi/visioni particolari.

La fase propedeutica alla valutazione in questo caso è costituita dalla definizione dell'oggetto da valutare (es. politiche pubbliche, previsione di incentivi, diversa allocazione delle risorse, definizione di ambiti di intervento prioritari), l'individuazione delle criticità che giustificano una modificazione dello status quo, e l'individuazione delle azioni *alternative* e dei *criteri* attraverso i quali valutare gli impatti sulle dimensioni economica, ecologica, sociale e culturale, in relazione agli OBIETTIVI/VISIONI. Gli strumenti utili in questa fase sono raccolti nella Tabella 1.

**Tab 1. Metodi di valutazione applicabili alla scala strategica**

<b>Metodi di valutazione riferibili alla scala strategica</b>
CIE – Community impact Evaluation
Envisioning methods
SWOT Analysis
Rough Sets theory (logic rules for decision making)
NAIADE - Novel Approach to Imprecise Assessment and Decision Environments
VAS – Valutazione Ambientale Strategica
PROMETHEE/GAIA - Preference ranking organization method for enrichment evaluation
MOLP models (Multi-Objective
Linear Programming: STEM, VIMDA

ELECTRE - ELimination Et Choix Traduisant la REalité
AHP/ANP/FAHP/FANP – (Fuzzy) Analytic Hierarchy Process, (Fuzzy) Analytic Network Process (software Super Decision)
DELPHI method
MATRICE DI PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI (Morris-Hill)
REGIME
EVAMIX
TOPSIS
SODA (Strategic Options Development and Analysis)
CATWOE (Rosenhead e Mingers, 2001)
Decision Explorer 3.1 (software)

Fonte: Gravagnuolo et al., 2015

Mediante la **scala urbana e territoriale** vengono valutati gli impatti delle azioni, sulla base di una matrice di *alternative* e *criteri* in grado di definire ipotesi di SCENARIO differenti.

In questa fase, è opportuno integrare i metodi valutativi tradizionali includendovi la dimensione spaziale per definire gli impatti fisici, sulle attività ed in generale sul benessere, visualizzandone così gli scenari evolutivi prevedibili in base alle informazioni ed agli strumenti utilizzati.

Elenchiamo gli strumenti utili in questa fase nella tabella di riferimento n. 2, precisando che alcuni di questi metodi possono essere applicati con successo anche alla scala strategica-programmatica.

**Tab 2. Metodi di valutazione da utilizzare alla scala strategica**

<b>Metodi di valutazione riferiti alla scala urbana e territoriale</b>
ACB – Analisi Costi-Benefici
Analisi finanziaria
Analisi Costi-Efficacia
Metodo del Valore Previsto (Schlager)
Matrice di efficacia (Schimpeler e Grecco)
Analisi di frequenza (Metodo Lessicografico)
Matrice Di Perseguimento Degli Obiettivi (Morris-Hill)
Funzioni di utilità

EES – Environmental Evaluation System
PBS – Planning Balance Sheet (Bilancio Sociale di Pianificazione)
HEALTH IMPACT ASSESSMENT
VIA – Valutazione di Impatto Ambientale
CVM - Contingent Valuation Method (preferenze dichiarate)
CEM – Choice Experiment Method (preferenze dichiarate)
Hedonic Price Method (preferenze rivelate)
Travel Cost Method (preferenze rivelate)
Direct market pricing (valore economico di servizi ecosistemici)
Factor Income (valore economico di servizi ecosistemici per la produzione di beni commerciali)
Costi evitati (valore economico di servizi ecosistemici sul mercato)
Replacement cost (valore economico dei danni evitati, costo di sostituzione, costo della fornitura di servizi alternativi)
Mitigation and restoration Cost (valore economico sulla base dei costi per mitigare i danni)
Group Valuation (WTP per servizi ambientali)
Benefit Transfer (valore economico sulla base del trasferimento di benefici esistenti)
Scenario modeling, GIS mapping, land uses / benefits mapping
REGIME
EVAMIX
DEFINITE (software)
TOPSIS
PROMETHEE/GAIA - Preference ranking organization method for enrichment evaluation
AHP/ANP/FAHP/FANP – (Fuzzy) Analytic Hierarchy Process, (Fuzzy) Analytic Network Process
NAIADE - Novel Approach to Imprecise Assessment and Decision Environments

*Fonte: Gravagnuolo et al., 2015*

### **Metodi di valutazione alla scala progettuale e di design urbano**

Il progetto architettonico è una attività creativa, e la sua qualità non può essere definita con criteri oggettivi e universalmente validi. Non è possibile ridurre la qualità architettonica in codici e precetti, sebbene alcuni indicatori di qualità del progetto siano stati codificati (QDI –Quality Design Indicators), ciò non ha

impedito di dimostrare che alcuni capolavori riconosciuti dall'architettura, come migliori esempi, spesso si discostano dalle "regole imposte".

In ogni caso è possibile definire una serie di criteri che permettono di distinguere un buon progetto da un cattivo progetto. Un buon progetto è adeguato agli obiettivi, è sostenibile, efficiente, coerente, flessibile, adatto al contesto, esteticamente piacevole ed esprime chiaramente gli scopi per cui è costruito. Risulta possibile quindi la valutazione della qualità di un progetto esaminando alcuni indicatori fondamentali. A parità di caratteristiche positive e negative è chiaro che si ritorna ad una questione di preferenza individuale e di background culturale, ma nella maggior parte dei casi le questioni di "stile" non sono determinanti nella scelta di un progetto rispetto ad altri. Questo perché spesso quello che conta è la qualità, non lo stile (CABE, 2006).

Sulla base di queste considerazioni, si evidenziano alcuni metodi valutativi/sistemi di indicatori, sviluppati per facilitare la comprensione delle alternative progettuali alla scala urbana/architettonica da parte di non-esperti, della collettività e dei decisori locali. Le metodologie individuate permettono di valutare i progetti in funzione dell'utilità complessiva, sostanzialmente secondo le tre dimensioni vitruviane: *utilitas, firmitas e venustas*. In particolare, si analizzano qui le seguenti metodologie per la valutazione del progetto architettonico (Tab. 3).

**Tab. 3 Metodi di valutazione alla scala architettonica e del design urbano**

<b>Metodi di valutazione riferiti alla scala architettonica e urbanistica</b>
HIA – HERITAGE IMPACT ASSESSMENT
SEL – SYSTHEME D'EVALUATION DES LOGEMENTS
BUILDING FOR LIFE - CABE Commission for Architecture and the Built Environment (20 indicatori)
BiC – BUILDING IN CONTEXT / English Heritage + CABE (8 principi)
DQI –DESIGN QUALITY INDICATORS
LHS – The Lifetime Home Standards (5 principi)

Fonte: Angrisano et al., 2015

## **8.5 LE BUONE PRATICHE DI RIFERIMENTO**

### **8.5.1 Impatti economici della riqualificazione del patrimonio culturale di Skopje, FYR Macedonia**

La crisi economica che ha colpito la Jugoslavia e la Grecia, ha fatto registrare delle radicali perdite nel settore del marketing della Macedonia, costringendo le persone del luogo a trasferirsi in altri paesi per trovare lavoro.

La lenta ripresa è iniziata dal 2003 al 2008, attuando la strategia di aumentare le tasse governative, con l'obiettivo della rinascita economica del paese. In questo modo si sono messi in moto nuovi meccanismi di finanziamenti e investimenti, che hanno generato la nascita di nuovi posti di lavoro.

Nel 2002 il governo macedone, ha chiesto alla Banca Mondiale dei finanziamenti per la riqualificazione del patrimonio culturale, colpito da un graduale declino, da attribuire ad una inefficacia politica di gestione e conservazione delle risorse.

Così sono stati finanziati US\$5 milioni di dollari, gestiti dalla "Community Development and Cultural Project".

Il progetto ha puntato a riqualificare soprattutto la "Torre vecchia di Skopje" e i "vecchi bazar" del centro storico. Riqualificare il centro storico ha significato migliorare la sicurezza delle strade, abitate precedentemente da una gran quantità di persone di diversa etnia.

In questo modo, gli imprenditori privati, sono stati stimolati e invogliati ad investire nell'area, attraverso la nascita di nuova attività.

Per tale ragione è stata fatta un'analisi degli impatti economici del progetto, per valutarne i benefici nel futuro di questo grande intervento.

Il progetto di riqualificazione concernente il patrimonio storico culturale di Skopje in Macedonia, ha fatto registrare impatti economici positivi e benefici di natura sociale.

Per la realizzazione del progetto determinanti sono stati i finanziamenti erogati dalla Banca Mondiale.

Conclusasi la fase di realizzazione del progetto, si è passati all'analisi di una serie di benefici di uso e di non uso, conseguenti dalla comunità locale.

Per cogliere a piano i benefici del progetto, la valutazione del progetto, la valutazione degli impatti economici è stata monitorata dall'esordio dell'azione fino al termine della stessa.

La valutazione degli impatti economici dei progetti di riqualificazione è avvenuta secondo il metodo dell'analisi costi benefici (ACB), mediante il quale l'attuale valore del bene viene stabilito ricorrendo a parametri di

riferimento quali l'uso delle risorse, i costi per la realizzazione dell'intervento e i rientri dello stesso al termine dell'operazione.

Quindi risulta importante costruire un possibile scenario delle previsioni future.

Chiaramente l'analisi costi benefici, avrà maggior successo, se si possiedono i dati riferiti alle condizioni di marketing del passato e del presente dell'area oggetto di studio.

Per portare avanti questo tipo di lavoro, bisogna scegliere un set di indicatori, sia economici che culturali, utili per fare la valutazione, che mi "misurano" gli effetti del progetto.

La metodologia applicata in questo caso studio non è altro che un 'analisi ex post, di valutazione dei benefici economici e culturali di un progetto di sviluppo.

In una fase preliminare di realizzazione del progetto, si è proceduto in primis alla valutazione dei possibili benefici, che potrebbero ottenere i diversi stakeholders della città, in seguito alle azioni di sviluppo. Sintetizziamo così i benefici registrati in:

- Le attività commerciali presenti nel centro storico: negozi, ristoranti, hotel, case in affitto, mezzi di trasporto;
- Le attività commerciali nella "Buffer zone";
- L'incremento della popolazione residente;
- L'incremento del turismo;
- Associazioni culturali, musei, gallerie d'arte teatri, cooperative;
- Autorità pubbliche;
- Professionisti, architetti, urbanisti, valutatori, archeologi.

Sono stati individuati poi gli "indicatori economici", dai quali desumiamo l'efficacia di un progetto di riqualificazione del patrimonio culturale:

1. Aumento del valore dei beni e il miglioramento dei loro servizi;
2. I ricavi o la possibilità di migliorare il business;
3. I ricavi derivanti dall'incremento delle attività museali, culturali, e relazionali.

Poi sono stati identificati una serie di indicatori turistici, che ci danno la possibilità di "misurare", le ricadute economiche degli interventi di riqualificazione. Essi sono:

1. Numero di visitatori che frequentano la zona;
2. Numero di turisti in alberghi, case in affitto, bed e breakfast;
3. L'aumentare del danaro speso dai turisti.

Tuttavia è opportuno non confondere i turisti dalla popolazione locale che visita il nuovo centro storico, e ciò attraverso degli specifici indicatori. Si è

passati ad identificare gli indicatori, che consentono di registrare l'incremento dei posti di lavoro, prodotti dalle azioni di riqualificazione. Tali indicatori di riferimento sono:

1. Numero di posti di lavoro, in diversi tipi di attività,
2. Retribuzione e livello dei salari;
3. Investimento nella formazione;
4. Riduzione del tasso di immigrazione per trovare lavoro.

Gli indicatori riferiti all'aumento dei benefici nel settore immobiliare sono stati trattati con molta delicatezza, infatti è stato necessario distinguere i dati relativi all'aumento del valore immobiliare da quelli associati all'aumento dei prezzi di affitto delle abitazioni, e ciò per stabilire se tali effetti possono essere considerati momentanei o duraturi.

La riqualificazione del patrimonio culturale prevede il finanziamento di ulteriori risorse economiche.

Indicatori per rilevare tali costi e i relativi rientri possono essere considerati i seguenti:

1. Ulteriori investimenti concessi per la riqualificazione dati da investitori (donatori) privati e pubblici ed agenzie;
2. Investimenti nel business dovuti all'incremento delle attività nel settore privato;
3. Realizzazione di nuove start-up.

Sono indicatori indiretti provenienti in seguito al progetto di riqualificazione e registrati nel settore pubblico, sia l'incremento delle tasse che i cambiamenti di budget

Durante la fase di valutazione degli impatti è stato necessario identificare delle priorità capendo quali sono gli interessi prioritari degli stakeholders. Questo viene fatto attraverso l'elaborazione di questionari, workshop, interviste, somministrate alle diverse categorie sociali.

Poi sono stati identificati gli "indicatori culturali", partendo dalla consapevolezza che un progetto di riqualificazione del patrimonio culturale, prevede l'elaborazione degli stessi. In primis deve essere chiaro qual è il reale valore dei beni, il loro significato culturale.

I benefici culturali di un progetto possono essere espressi attraverso all'incremento del valore culturale fisico della risorsa, o generato dal sito in cui è inserito. Valutare la variazione di aumento del valore culturale risulta difficile sotto il punto di vista economico, non c'è una scala di riferimento monetaria. Per tale ragione è indispensabile identificare degli indicatori, che siano in grado dare informazioni sia qualitative che quantitative, in modo da



poter effettuare un'analisi comparativa della situazione prima e dopo, in modo da poter valutare gli effetti del progetto.

Essi possono essere così classificati:

1. Benefici immediati dei residenti locali e dei fruitori. Essi sono l'aumento dei valori estetici della risorsa, l'incremento dei valori simbolici, che è capace di migliorare l'identità dei luoghi. Ricordiamo ancora l'incremento dei valori sociali, riferiti al potenziamento della coesione sociale, della diversità culturale, in grado di migliorare il dialogo tra le persone, e infine al potenziamento dei valori educativi, intesi come la sensibilizzazione delle persone nei confronti del patrimonio.

Il metodo dell'analisi costi benefici, risulta efficace per prevedere gli impatti economici di un progetto di riqualificazione sui beni culturali.

Tale metodo prende in considerazione l'economia urbana e regionale come base di partenza. Infatti la Banca Mondiale è molto attenta al contesto, alla Regione in cui si dovranno elargire dei finanziamenti, per capire come sono stati gestiti precedentemente dalle autorità locali.

Ci sono delle componenti fondamentali da tenere in considerazione quando si effettua un'analisi costi benefici, e possono essere così riassunti:

1. Costi capitali: i costi di un progetto molto spesso sono finanziati dal Governo, dalla Banca Mondiale, da imprenditori e altri. Per tale ragione bisogna capire qual è stata la somma totale finanziata da ciascun ente, quindi il capitale finale investito, e come è stato erogato nelle diverse fasi del progetto, partendo dalla fase 0.
2. I benefici diretti: si possono valutare in seguito a una serie di effetti:
  - Incremento della vendita e produzione di oggetti artigianali tipici del sito;
  - Incremento del valore economico dei servizi per i residenti, attraverso il coinvolgimento delle imprese locali;
  - Aumento del valore economico delle attività correlate;
  - Aumento del valore economico di risorse che precedentemente non erano utilizzate.
3. Benefici indiretti, indotti e secondari: impatti economici positivi, che possono essere considerati come effetti indiretti del progetto, come per esempio la manutenzione costante per il mantenimento di un bene culturale. Tali impatti vengono chiamati "moltiplicatori";
4. Esternalità/benefici dei beni: sono benefici che nascono indirettamente dalla riqualificazione del patrimonio culturale, come i benefici derivanti dalla sola esistenza del bene, collegati al suo valore di opzione, di lascito e così via. Una persona beneficia al sol pensiero dell'esistenza del bene.

Per valutare questo tipo di benefici, c'è solo un metodo ed è la "Valutazione di Contingenza", o il metodo del "Choice Experiment", applicato attraverso l'elaborazione di un questionario, da sottoporre a una varietà stabilita di stakeholders;

5. Metodologia "Benefit Transfer": tale metodologia viene usata in economia per stimare i benefici economici di un progetto di sviluppo, quando c'è poco tempo a disposizione per effettuare una buona valutazione economica e quando l'investimento è troppo costoso. E' un metodo che può dare rapidamente alcuni risultati, da considerare sufficienti per prendere alcune decisioni. Ci sono poche buone pratiche di riferimento da poter comparare nel caso del patrimonio culturale, perché data la sua importanza si rischia di andare in contro a errori irreversibili (Riganti, Nijkamp 2007; Provins et al. 2008; Tuan et al. 2009).
6. Aggregazione dei risultati: il primo step di ogni analisi costi benefici, consiste nell'aggregare tutti i dati. In questo modo possono essere elaborati, attraverso idonei strumenti statistici, che ci danno tutte le informazioni necessarie per la comparazione degli stessi.

Sono stati selezionati una serie di stakeholders, individuati come i primi a beneficiare di questo progetto di sviluppo, titolari di:

1. Negozi, ristoranti, bar, hotel, bed and breakfast;
2. Organizzazioni culturali: musei moschee, chiese;
3. Residenti del centro storico;
4. Autorità pubbliche e semipubbliche.

Sia ai visitatori locali, che ai turisti stranieri sono stati somministrati dei questionari con l'obiettivo di:

- valutare il miglioramento della percezione visiva del sito;
- valutare la disponibilità a pagare per migliorare ulteriormente l'area.

E' stato imposto un monitoraggio di questi indicatori almeno una volta l'anno, per capire quali erano stati gli sviluppi economici del sito.

Dall'analisi costi benefici si è riscontrato una riduzione dei progetti del periodo di bassa stagione, ma nonostante questo si è assistito comunque a un miglioramento sia nell'area di Skopje che di Prilep, grazie alla loro prossimità al centro storico e ai monumenti.

Gli effetti sull'aumento dei posti di lavoro, in seguito al progetto di riqualificazione sono stati notevoli, si è assistito a un aumento dei salari con conseguenti effetti molto positivi.

Ma tali effetti sono stati percepiti in maniera minore nell'area di Prilep rispetto al quartiere di Skopje.

Una variazione significativa si è riscontrata nell'aumento delle fabbriche che producono gli oggetti tipici del luogo, sono aumentate vertiginosamente le produzioni industriali locali. La differenza riscontrata tra i due distretti potrebbe derivare dalla quantità degli investimenti spesi in un'area piuttosto che in un'altra. Probabilmente l'area di Prilep è stata considerata meno attrattiva, e non in grado di migliorare le attività produttive.

Nell'area di Skopje sono aumentati anche gli affitti delle attività commerciali, da 700 € al mq fino al 2005 a 1100 € al mq dopo il 2010.

Questo chiarisce la strategia attuata dagli investitori per recuperare il capitale investito nelle attività commerciali.

Al fine di migliorare i progetti di riqualificazione dei siti, si sono promossi delle interviste ai commercianti locali, mediante le quali stabilire se e fino a quanto essi fossero disponibili ad erogare finanziamenti necessari al potenziamento del quartiere.

Anche in questo caso il maggiore entusiasmo si è riscontrato il 42% tra i residenti e commercianti rispetto a quelli dell'area di Skopje ha manifestato maggiore entusiasmo rispetto al 15% dell'area di Prilep, hanno dimostrato di essere interessati all'apertura di nuove attività, all'assunzione di nuovo personale, nonché all'incremento dell'affitto dei locali.

Si è riscontrato un aumento notevole anche nel settore del turismo, con un crescente numero di visitatori sia stranieri che locali, evidente soprattutto attraverso le visite nei musei.

Dall'analisi di questo caso studio deduciamo che la Banca Mondiale solitamente non è interessata a valutare quali sono gli indicatori culturali che migliorano la fruibilità del patrimonio culturale.

Tali benefici se esistono devono avere una dimensione economica, e devono essere valutati attraverso la disponibilità a pagare (WTP) per promuovere la conservazione del patrimonio culturale.

E' stata fatta una "valutazione di contingenza", per capire l'effettiva disponibilità a pagare per la riqualificazione di "Old Bazar" di Skopje che ha riguardato tutte le persone del luogo e i turisti.

Attraverso dei questionari è stato chiesto qual è stata la ragione della visita al sito, quanti soldi sono stati spesi per il viaggio, qual è stata la loro percezione del centro storico, quale contributo si è disposti a pagare per migliorare il centro storico, in modo da aumentare il valore culturale del sito.

Il campione intervistato a Skopje è stato di 183 persone, mentre a Prilep di 42 persone.

La valutazione è stata effettuata utilizzando come scala di riferimento la scala Likert, capace di “misurare” quanto gli intervistati sono in accordo o in disaccordo.

I risultati mostrano che i visitatori e le persone del luogo sono favorevoli a ulteriori progetti di riqualificazione del sito. E’ stato riconosciuto un grande valore culturale al patrimonio di Skopje e ai bazar del centro storico, in quanto essi rappresentano la cultura e le tradizioni del luogo. In molti sono sati d’accordo a non abbattere alcuni edifici del centro storico, a favore di una ricostruzione ex novo.

Il valore del patrimonio è percepito, sia dai turisti che dalle persone del luogo, in maniera positiva anche in questo caso con maggiori risultati per la città di Skopje piuttosto che quella di Prilep.

Dall’indagine sono emersi anche benefici non strettamente legati alle attività culturali (non market benefits), sempre valutati attraverso la valutazione di contingenza e il metodo del Choice Experiment.

Il risultato è che i visitatori sono disposti ad investire per la riqualificazione dell’area.

In conclusione questa buona pratica dimostra come i progetti di riqualificazione su aree molto degradate, possono contribuire a migliorare la situazione economica, sociale e ambientale di un sito.

Di seguito la scheda riassuntiva di questo caso studio.

SKOPJE, Macedonia	
	
Fonte: <a href="http://makedon.eu">makedon.eu</a>	
<b>Periodo di valutazione:</b> 2005 - 2009	
<b>Tipologia del patrimonio:</b> Centro storico, patrimonio culturale (Old town of Skopje Old Bazaar)	
<b>Obiettivi:</b> ridurre il tasso di povertà attraverso la conservazione del patrimonio culturale, incoraggiando la fruizione del patrimonio; come strategia per migliorare la crescita del settore privato	

<b>Metodo di valutazione/strumenti:</b> Analisi costi benefici, valutazione di contingenza
<b>Sito di controllo:</b> Prilep Old Bazaar

<b>COSTI</b>
US \$3 Banca Mondiale
US \$ 2.5 Organizzazioni e istituzioni
US \$ 241,000 Settore Pubblico

BENEFICI ECONOMICI				
ECONOMIA CREATIVA E TURISTICA				
Numero di notti dei turisti nella città di (US \$)		Locali	Stranieri	
	2005	35,341	166,639	
	2009	31,503	246,555	
Turisti stranieri che hanno frequentato ristoranti, Caffè, e negozi prima e dopo il 2005 (US \$)	Alta stagione	2005: 13,7	dopo 2005: 21,6	
	Bassa stagione	2005: 5,5	dopo 2005: 15,4	
	Media per anni	2005: 9,6	dopo 2005: 18,5	
Occupazione nei ristornati, caffè., e negozi prima e dopo il 2005 (US \$)		prima-2005	dopo-2005	
	Alta stagione	3.1	5.3	
	Bassa stagione	2.8	5.0	
	Media per anni	3,0	5,2	
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE				
Investimenti nel patrimonio culturale			44,112 US \$	
Numero medio di visitatori per anno nei Musei, nelle gallerie a Skopje Old Bazaar (US \$)			2000	254,000
			2007	414,000
Numero di visitatori adulti nei Musei e Gallerie a Skopje Old Bazaar: 2000–2009 (US \$)	Anno	Visitatori locali	Visitatori stranieri	Numero totale dei visitatori
	2000	5000	7000	12,000
	2009	25,000	25,000	27,000
ECONOMIA INDUSTRIALE				
Investimenti nelle infrastrutture		240,654 US \$		
ECONOMIA AMBIENTALE E ECOLOGICA				
Nessun dato riscontrato				

<b>ECONOMIA SOCIALE E CIVILE</b>	
Percentuale dei benefici culturali dei visitatori di Skopje Old Bazaar	100% atteggiamento positivo verso le risorse del patrimonio Di Old Bazar
Disponibilità a pagare dei turisti per contribuire alla conservazione di Old Bazar e Prilep	Qualitativi (d'accordo, neutrale, disaccordo)
<b>ECONOMIA DEL SETTORE IMMOBILIARE</b>	
No data available	

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Throsby D. (2012), Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia. Macquarie University, Sydney, n. 16.

### **8.5.2 Impatti economici della riqualificazione del patrimonio culturale di Tbilisi Georgia**

La Georgia è uno stato di grandi potenzialità che ancora oggi attrae una grande percentuale di turisti, per il suo clima favorevole, per la sua diversità geologica e per le sue radicate tradizioni.

Questi fattori hanno da sempre contribuito all'economia del paese.

Per tale ragione nel 1998 il Governo chiese alla Banca Mondiale di finanziare un progetto di riqualificazione del patrimonio culturale. Tale finanziamento ammontava a una cifra di US\$ 4.49 milioni, per la riqualificazione di molti edifici del centro storico della città di Tbilisi, di Sghnaghi, Uplistsikhe e Shatili, nello specifico per la riqualificazione di monumenti storici, musei, chiese, e il recupero di strade.

Se una parte dei finanziamenti sono stati destinati al recupero delle finestre, dei balconi delle facciate dei tetti delle case storiche, un'altra parte sono stati investiti per il miglioramento delle infrastrutture.

Fu istituita così una società adatta a gestire i fondi chiamata "*National Agency for Cultural Heritage Preservation of Georgia*".

La Banca Mondiale per prevedere il successo di questi investimenti ha portato avanti uno studio ex ante dei possibili benefici economici dispiegati dall'intervento. Un'operazione importante che è capace di far toccare come mano i futuri benefici di un grande intervento di riqualificazione.

Sono stati identificati diversi stakeolders come beneficiari del progetto, tra cui famiglie del luogo, pedoni, musei, hotel, ristoranti e caffè, negozi, centri commerciali ecc.

I dati raccolti sono stati studiati in un arco di dieci anni per studiarne le variazioni.

La Georgia è uno stato di grande attrazione turistica ed in particolare la città di Tbilisi risulta essere una meta molto ambita.

Per tale ragione è stata fatta una valutazione di come il settore turistico potrebbe essere incrementato.

Per l'attività di ristorazione è previsto un grande successo, soprattutto riferito all'utenza locale.

Il settore del turismo per la città di Tbilisi ha avuto impatti economici rilevanti, soprattutto grazie alla presenza di negozi, e alle alte qualità culinarie offerte dai ristoranti.

Il miglioramento delle infrastrutture per raggiungere le città interessate, ha aumentato la richiesta di posti letto in hotel, case in affitto e Bed e Breakfast.

Si è registrato un aumento dei prezzi per le prenotazioni delle camere di albergo.

Questo meccanismo ha innescato una fiducia nei confronti dei nuovi imprenditori privati che hanno investito in nuove attività.

In questo modo il progetto ha acquisito maggiore importanza, e sono state inserite nuove attività commerciali finanziate anche da privati.

La zona di Zemo Kala è diventata un distretto di attività commerciali molto ambito, il 44% dei ristoranti ha espresso la volontà di voler espandersi e ingrandirsi.

I valori immobiliari sono aumentati notevolmente dopo la realizzazione del progetto, in più sono aumentati i fitti e i prezzi di vendita degli appartamenti. In questo modo è migliorata la qualità della vita dell'intero quartiere.

I benefici hanno dimostrato un aumento della vivibilità dei quartieri, riscontrati soprattutto dai residenti, è migliorata la loro qualità della vita, sono aumentati i posti di lavoro. Per arrivare a tale analisi sono stati somministrati dei questionari ai residenti per capire qual è stata la loro percezione dopo la realizzazione del progetto.

Si sono riscontrati impatti positivi anche nelle attività museali, nelle Gallerie d'arte dal 2000 al 2009.

C'è stata una maggiore richiesta di souvenirs, visite ai negozi che vendevano prodotti tipici.

Tutti questi incrementi positivi hanno dimostrato il successo degli investimenti della Banca Mondiale riferiti alla riqualificazione del patrimonio culturale.

Anche ai turisti è stato somministrato un questionario, per capire quali sono stati i tempi di permanenza nella città, quali sono state le visite fatte durante il viaggio, quali sono state le spese e il costo del viaggio, ed infine qual è stata la loro percezione del distretto culturale, e la relativa disponibilità a pagare per migliorare ulteriormente questa città.

La risposta dei turisti è stata positiva soprattutto per l'area di Zemo Kala, ritenuta la città simbolo della Georgia, fatta di edifici storici di pregevole importanza.


Inoltre è stata fatta anche una valutazione dei benefici non riferiti alle attività commerciali, utilizzando come strumento la valutazione di contingenza.

Anche in questo caso i dati hanno sottolineato la disponibilità a pagare una certa somma di denaro per migliorare ancora di più l'area.

In conclusione possiamo dire che anche in questo caso si sono riscontrati numerosi impatti positivi sia sotto il profilo economico, culturale che sociale.

Di seguito riportiamo la scheda riassuntiva di questo caso studio.



TBILISI, Georgia			
			
Fonte: commons.wikimedia.org			
<b>Anno del progetto:</b> 2002			
<b>Tipologia del patrimonio:</b> Centro storico			
<p><b>Obiettivi:</b> L'obiettivo del progetto della Banca Mondiale è stato quello di promuovere il patrimonio culturale, migliorarne la sua gestione, e puntare alla rinascita dell'economia turistica, in modo da rafforzare la coesione sociale e l'identità nazionale.</p> <p>In questo modo ci saranno dei favorevoli riscontri nel settore dell'occupazione, con una riduzione del tasso di povertà, attraverso l'utilizzo e la riqualificazione del patrimonio culturale.</p>			
<b>Metodi e strumenti di valutazione:</b> interviste, ricorso a dati statistici.			
<b>Sito di controllo:</b> Metekhi Plateau, Georgia			

COSTS
US\$ 4,49 milioni

BENEFICI ECONOMICI			
ECONOMIA DEL TURISMO			
Numero medio dei dipendenti per ristoranti*	11.1		
Numero medio dei lavoratori degli alberghi *	Tbilisi	Metekhi Plateau	Variazioni
	11.0	19	-42,11%

Numero medio dei lavoratori nei negozi*	Tbilisi		Metekhi Plateau	Variation
	4.8		2.4	+100%
Salario mensile ( GEL ) di amministratori /dirigenti nei ristornati per ristoranti (GEL)*	460 GEL			
Salario mensile ( GEL ) del personale di servizio dei ristoranti (GEL)*	300 GEL			
Salario mensile (GEL) di amministratori/manager per negozi (GEL)*	300 GEL			
Salario mensile (GEL) dello staff di servizio dei negozi (GEL)*	250 GEL			
Numero medio di visitatori nei negozi al giorno (n°)*	1998 – 2002		2010	Variazioni
	Tbilisi			
	60		83.4	+39%
	Metekhi Plateau			
	50		28.5	-43%
	Variazioni comparate al sito di controllo			
	+20%		+192,63%	
Spesa media giornaliera ( GEL ) di visitatori per negozi * - 2010	Tbilisi		Metekhi Plateau	Variazioni
	Stranieri	99	44	+125%
	Locali	33	34	+3,03%
Numero medio dei visitatori nei ristoranti al giorno ( n ° ) **			Alta stagione	Bassa stagione
	Stranieri		38	17.1
	Locali		49	42.4
Average daily expenditure (GEL) of visitors to restaurants **	Stranieri		41 GEL	
	Locali		45 GEL	
Spesa media giornaliera ( GEL ) di visitatori nei ristoranti *	2007		2008	2009
	36.851		38.420	34.557
Spesa media giornaliera (GEL) *	80 GEL			
Numero di hotel	Tbilisi		Metekhi Plateau	Variazioni

	8		8		-	
Numero totale di stanze negli hotel	Tbilisi		Metekhi Plateau		Variazioni	
	224		208		+7,69%	
Durata media del soggiorno (days)	Tbilisi		Metekhi Plateau		Variazioni	
	Alta stagione	3	3		-	
	Bassa stagione	3	2		+50%	
Tariffa media giornaliera camera doppia (GEL)		Tbilisi	Metekhi Plateau		Variation	
	Alta stagione	94		95		-1.05%
	Bassa stagione	88		84		+4.76%
Percentuale di ristoranti a Zemo Kala che ha espresso il desiderio di ingrandirsi, aumentando il personale	44%					
Percentuale di negozi che prevedono una futura espansione (numero crescente di personale, l'acquisto fitto di spazio aggiuntivo, o l'apertura di una nuova attività)	Tbilisi			Metekhi Plateau		
	17%			0		
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE						
Non sono stati rilevati dati						
ECONOMIA INDUSTRIALE						
Non sono stati rilevati dati						
ECONOMIA AMBIENTALE E ECOLOGICA						
Non sono stati rilevati dati						
ECONOMIA SOCIALE						
Non sono stati rilevati dati						
ECONOMIA IMMOBILIARE						
Prezzi dei valori immobiliari (€/mq)*	1998 - 2002		2010		Variation	
	700 €/mq		1100 €/mq		57,14%	
Mercato dei valori immobiliari (USD)	Tbilisi					
	1998-2000	2003-2005	2008-2010	Variation 1998-2010		

	604 USD per sqm	1024 USD per sqm	1624 USD per sqm	+168,87%
	Metekhi Plateau			
	1998- 2000	2003- 2005	2008- 2010	Variation 1998-2010
	508 USD per m2	1078 USD per m2	1674 USD per m2	+229,53%
	Variazione rispetto al sito di controllo			
	1998-2000	2003-2005	2008-2010	
	+18,90%	+5,27%	+3,08%	

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Throsby D. (2012), Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia. Macquarie University, Sydney, n. 16.

### 8.5.3 Fattori dello sviluppo economico della città di Bath Patrimonio UNESCO



*Fonte: Dr Aylin Orbasli*

Questo caso studio è stato estrapolato da un lavoro fatto dal governo inglese per capire quali sono i benefici economici e sociali derivanti dalla gestione del sito Patrimonio Mondiale della città di Bath.

La città di Bath si trova a sud dell'Inghilterra sulle sponde del fiume Avon, riconosciuta nel tempo per il suo grande valore storico attribuito alle testimonianze architettoniche romane e medievali, tanto da diventare nel 1987 Patrimonio Mondiale dell'Umanità.

Il sito UNESCO, ha portato una serie di innumerevoli benefici alla città, sia sotto il profilo economico, che sociale e culturale. Nel 2006 il "Department of Culture Media and Sport", commissionò un'analisi costi benefici per la gestione del sito UNESCO, con l'obiettivo di considerare i costi diretti e i benefici associati al "World Heritage Sites" intesi come:

- Miglioramento della partnership;
- Miglioramenti nel settore del turismo;

- Gestione dei finanziamenti da investire nei progetti di riqualificazione;
- Aumento del capitale sociale;
- Sensibilizzazione della popolazione.

Inoltre sono stati identificati una serie di costi per la gestione del Sito UNESCO, che hanno la funzione di:

- Gestire la conservazione del patrimonio;
- Potenziare le attività economiche correlate al patrimonio;
- Conservare le attività economiche nel tempo.

Il dato interessante è che ogni città patrimonio UNESCO, è caratterizzata dalla presenza di una serie di attività economiche che portano ricchezza, come le industrie artigianali, le industrie di settore industriale, collegate al patrimonio. Da questo ne derivano quindi molti benefici diretti ed indiretti, come il turismo, gli investimenti nella cultura, l'aumento del valore immobiliare degli appartamenti, lo sviluppo di nuove attività lavorative, l'aumento dei posti di lavoro.

Il patrimonio culturale è l'attrattiva più grande della città di Bath. I turisti visitano l'area grazie alla presenza del sito UNESCO, sono attratti dalla grande storia della città romana, per il suo distretto commerciale anch'esso di grande interesse storico.

La valorizzazione di questi siti ha sempre portato all'aumento dei posti di lavoro e alla realizzazione di nuova architettura.

I finanziamenti per la riqualificazione dell'antica città romana sono stati di £154,6 milioni, attraverso i quali sono state realizzate una grande quantità di attività per la città come scuole, scuole di formazione, università e la riqualificazione degli edifici storici.

Attraverso questo meccanismo si sono avuti numerosi benefici in termini sociali, si assiste a un miglioramento della coesione sociale, dove tutti i residenti sono stati d'accordo alla promozione dei progetti di sviluppo per la loro città, riscontrando un aumento dei posti di lavoro in relazione alla crescita del turismo.

I costi per la gestione del sito UNESCO sono stati di £462,00 milioni, riferiti anche alle spese sostenute per migliorare il piano di gestione.

In ragione di quanto detto si è assistiti anche ad un aumento della popolazione, nel 1950 i residenti erano 84,000, nel 2003 ammontavano a 167,000.

I dati riferiti all'aumento dei posti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche sono notevoli, per esempio nel 2008 sono stati stimati 23,800 nuovi posti di lavoro, nel settore alberghiero nel 2003 18,900 nuovi posti di lavoro, nel settore bancario nel 2003 12,700 nuovi posti di lavoro.

Le politiche di sviluppo economiche sono aumentate vertiginosamente per la città di Bath, questo è stato un elemento fondamentale per attrarre nuovi investitori, cittadini disposti ad investire nel settore industriale e creativo.

Il primo beneficio sicuramente si è riscontrato nel settore turistico, nel settore delle arti e nel settore culturale.

Il settore dello shopping è aumentato vertiginosamente, grazie soprattutto alla riqualificazione del sito UNESCO (Fig. 2).

**Fig. 2 Incremento dei visitatori nella città di Bath**

NAME	TYPE	YEAR OPENED	FEE	VISITOR NOS <sup>1</sup>
Roman Baths and Pump Room	Museum	1897, 1983	£11.50	834,742
Victoria Art Gallery	Museum	1900	Free	117,419
Fashion Museum	Museum	1963	£7.25	88,125
The Jane Austen Centre	Museum		£6.50	54,687
Sally Lunn's Ref House and Museum	Museum		Free	95,737
Museum of East Asian Art	Museum	1993	£5.00	6,442
Herschel Museum of Astronomy	Museum	1981	£4.00	5,678
Bath Postal Museum	Museum	1981, 2006	£3.50	(2002) 5,711
Number 1 Royal Crescent	Museum	1970	£6.00	50,400
Holbourne Museum	Museum	1916, (2011)	n/a	33,000
Theatre Royal and Masonic Museum	Museum	2009	£6.00	c. 1,000
The Building of Bath collection	Museum	1988	£4.00	not available
Museum of Bath at Work	Museum	1969	£4.00	(2002) 6,142
Assembly Rooms	Historic site		Free	50,000
Royal Crescent	Historic site	n/a	n/a	n/a
The Circus	Historic site	n/a	n/a	n/a
Bath Abbey	Church	n/a	Free	307,658
Bath Abbey Heritage Vaults Museum	Museum		Free	62,879
Pulteney Bridge	Historic site	n/a	n/a	n/a
Guildhall	Historic site		Free	
Botanical Gardens	Park	1887, 1987	Free	
Sydney Gardens	Park	1909	Free	
Royal Victoria Park	Park	1830	Free	

*Fonte: Dr Aylin Orbasli, 2010*

Si è registrata una significativa crescita dei pernottamenti per visitare la città di Bath, attratti dalla sua storia e dalla sua cultura, ad oggi è la destinazione preferita dalle più alte classi sociali. 850,000 visitatori pagano per vedere i musei della città romana.

Dal momento in cui il sito è stato iscritto alle liste del Patrimonio Mondiale il numero di visite ai musei e ai parchi è cresciuto vertiginosamente.

Bath è oggi una cittadina che promuove molti eventi culturale e festival, tra cui ne ricordiamo qualcuno: Bath International Music Festival, Bath Dance Festival, Bath Spring Flower Festival, Flavours of the West.

Ci sono anche molti eventi che non sono pubblici, oggi la città è considerata come un grande centro culturale, che promuove concerti, festival, molti dei quali fatti negli edifici storici più prestigiosi.




Dopo la nomina del sito come Patrimonio Mondiale dell'Umanità, il settore dei trasporti è migliorato tantissimo, si sono ridotti i problemi del traffico cittadino, di conseguenza è diminuito l'affollamento del centro storico. Sono stati realizzati nuovi mezzi di trasporto come nuovi treni e la nascita di piste ciclabili.

Un dato importante da prendere come riferimento è che durante l'elaborazione del piano di gestione sono stati coinvolti tutti i gruppi sociali, dalle associazioni, ai residenti, agli imprenditori, ai lavoratori, alle organizzazioni, ai turisti, che hanno lavorato insieme per migliorare il volto della loro città. Hanno partecipato attivamente a tutti i progetti di riqualificazione della loro città.

Sono stati elaborati e somministrati una serie di questionari alla popolazione per capire come i residenti percepiscono l'incremento e la promozione del settore turistico, infatti a tal proposito sono state emanate opportune legislazioni per la gestione del settore turistico, per evitare la congestione del turismo di massa.

Sono stati spesi molti finanziamenti per la realizzazione di nuovi negozi, per riqualificare gli edifici storici, le stazioni metropolitane, l'area industriale. Sono state aperte nuove SPA nel cuore del centro storico, è cos' migliorata la qualità della vita dei residenti e si è dato un forte impulso al settore dell'industria creativa.

Di seguito riportiamo la scheda riassuntiva di questo caso studio.

<b>BATH, Inghilterra</b>		
		
<i>Fonte: <a href="http://www.informagiovani-italia.com">www.informagiovani-italia.com</a></i>		
<b>Periodo di valutazione:</b> 2003 - 2012		
<b>Tipologia del patrimonio:</b> Centro storico, Sito Patrimonio Mondiale dell'Umanità		



<b>Obiettivi:</b> valutazione costi benefici del Sito Patrimonio Mondiale
<b>Metodi di valutazione e strumenti:</b> Analisi costi benefici
<b>Sito di controllo:</b> Oxford, York.

<b>COSTI</b>
\$ 462,000

BENEFICI ECONOMICI		
ECONOMIA TURISTICA E RICREATIVA		
Numero medio dei posti di lavoro negli alberghi	2003	2008
	23,800	30,94
Numero medio di posti di lavoro nei negozi	12,700 nuovi lavori	
Crescita dei servizi e delle infrastrutture	Incremento del 36%	
Visitatori ai complessi SPA *	200,000 visitaori	
N. of new touristic shops	550	
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE		
N. visitatori alla città romana di Bath e alla Pump Room *	834,742	
N. di visitatori alla Victorian Art gallery *	117, 419	
N. di visitatori al Fashion Museum *	88,125	
N. di visitatori al Museo dell East Asian Art *	6,442 visitatori	
N. visitatori al Bath Postal Museum *	5,711 visitatori	
N. di visitatori al Bath at work *	6,142 visitatori	
N. visitatori all’ Assembly Rooms *	50,000 visitatori	
N. di eventi culturali*	14 nuovi eventi	
ECONOMIA INDUSTRIALE		

Non sono stati riscontrati dati significativi
<b>ECONOMIA AMBIENTALE</b>
Non sono stati riscontrati dati significativi
<b>ECONOMIA SOCIALE E CIVILE</b>
Non sono stati riscontrati dati significativi
<b>ECONOMIA DEI VALORI IMMOBILIARI</b>
Non sono stati riscontrati dati significativi

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Orbasli A. (2010). City of Bath World Heritage Site. Economic Development Appraisal.

#### **8.5.4 Analisi costi benefici per la riqualificazione del waterfront di Baltimora**

La città di Baltimora rappresenta una buona pratica quando si vogliono analizzare i benefici in termini economici e sociali della riqualificazione del waterfront urbano.

Sono stati investiti \$16,28 milioni per la realizzazione di nuove strade, ponti, stazioni a ridosso del waterfront.

Le azioni di progetto sono state le seguenti:

1. Riqualificazione delle strutture obsolete dei porti, sia per l'area pedonale che per quella carrabile lungo il waterfront;
2. Riduzione della congestione dovuta al traffico di alcune strade lungo il waterfront, favorendo i percorsi pedonali e ciclabili;
3. Realizzazione di un boulevard lungo il waterfront con la progettazione di due parchi;
4. Realizzazione di una torre che mette in comunicazione l'area di TOD con la stazione ferroviaria;
5. Recupero di alcune strade destinate anche ai pedoni e ai ciclisti;
6. Miglioramento della sicurezza e della vivibilità del waterfront.

Parliamo quindi della riqualificazione dell'area di Westport di Baltimora, concepita inizialmente come un'area a uso misto, che nasce sulle rive del fiume Patapsco.

Il progetto ha l'obiettivo di riqualificare quest'area in chiave "green", e sono stati stimati una serie di benefici molto importanti:

- 796 nuove residenze;
- 900,000 mq di nuove aree da destinare ad uffici;
- 91, 500 mq da destinare all'incremento di attività tipiche;
- Riqualificazione in chiave green di tutti i parchi presenti lungo il waterfront;
- 7, 300 a 12,300 nuove residenze;
- 13,1 a 21, 1 milione di mq destinati a uso misto;
- 17,900 a 21,900 nuovi posti di lavoro;
- \$2,7 a \$ 4,1 milioni di nuovi investimenti.

Le aree interessate a questo grande progetto di riqualificazione sono; Westport Waterfront, Waterview Avenue TOD, West Covington, Acquario Nazionale.

La previsione dei benefici di questo grande progetto prevede la nascita di 4,000 nuovi posti di lavoro, tra cui 1700 temporanei.

Per tale ragione è stata istituita una società "Westport Community Partnership", per gestire i benefici positivi del progetto di riqualificazione

sulla comunità locale, soprattutto per quanto riguarda l'incremento di nuovi posti di lavoro. L'interesse dei cittadini è anche quello di far riqualificare le aree residenziali prossime al waterfront, facendo in modo che anche in queste zone possano nascere nuovi posti di lavoro, a tempo determinato e indeterminato, e la nascita di nuove case, realizzate secondo i criteri dell'architettura sostenibile. Uno degli obiettivi cardine del progetto è quello di ridurre il tasso di CO2 nell'aria, migliorare la sicurezza dei quartieri, facendo di questo luogo un distretto vivibile e *green*.

Questo grande progetto di riqualificazione mira alla riqualificazione delle infrastrutture, dei parcheggi, della riqualificazione delle aree abbandonate lungo il waterfront. E' prevista la realizzazione di 200 appartamenti di lusso, molti dei quali lungo l'area del waterfront.

Data la vastità dell'intervento, il progetto è stato diviso in diverse fasi di realizzazione ed esecuzione (Westport Phase I, II) in modo da stabilire la priorità degli interventi, dato che si parla di una zona molto vasta, ma soprattutto divisa in distretti urbani.

Per ciascuno di questi sono stati previsti i futuri benefici economici dell'intervento soprattutto per l'area di Middel Branch. Nello specifico sono previsti:

- 7,300/12,300 nuove case;
- 13,1/21,1 milioni di aree pubbliche;
- 17,900/21,900 nuovi posti di lavoro;
- \$ 2,7 a \$ 4.1 milioni di nuovi investimenti (Fig. 3)

**Fig. 3 Potenziali settori di sviluppo nell'area di Middle Branch**

Measure	acres	type of space	Low Density		High Density	
			Units	Variable	Units	Variable
		Research	180,000	Sq. Ft.	180,000	Sq. Ft.
		Retail	1,044,710	Sq. Ft.	1,693,420	Sq. Ft.
		Office	2,874,000	Sq. Ft.	3,194,000	Sq. Ft.
		Hotel	1,960	Rooms	3,120	rooms
		Hotel**	1,568,000	sq ft	2,496,000	sq ft
		Residential	7,252	DU's	12,322	DU's
		Residential***	7,252,000	sq ft	12,322,000	sq ft
		Casino	250,000	sq ft	250,000	sq ft
<b>Total space</b>	<b>210</b>	<b>All uses</b>	<b>13,168,710</b>	<b>sq ft</b>	<b>20,135,420</b>	<b>sq ft</b>
<b>Total Investment****</b>		<b>All uses</b>	<b>\$ 2,712,754,260</b>	<b>dollars</b>	<b>\$ 4,147,896,520</b>	<b>dollars</b>
<b>Total Jobs</b>						
- Research jobs @ 2.4 per 1,000 sq ft		Research	432	Jobs	432	jobs
- retail jobs @2.4 per 1,000 sq ft		Retail	2,507	Jobs	4,064	jobs
- Office jobs @ 4.2 per 1,000 sq ft		Office	12,071	Jobs	13,415	jobs
- Hotel jobs @ 1 per room		Hotel	1,960	Jobs	3,120	jobs
- Casino jobs per press account		Casino	900	Jobs	900	jobs
<b>Total Jobs</b>		<b>all uses</b>	<b>17,870</b>	<b>Jobs</b>	<b>21,931</b>	<b>jobs</b>

Fonte: Westport Waterfront TOD TIGER application, 2010

Lo sforzo fatto dalla città di Baltimora è stato quello di mettere a punto un'analisi costi benefici degli impatti, legati all'efficienza energetica dei progetti, pensati in chiave green.

Tali obiettivi sono stati perseguiti attraverso azioni specifiche, che possono essere così riassunte:

- Ridurre la densità abitativa nelle unità residenziali, attraverso la realizzazione di nuovi distretti;
- Migliorare l'accesso ai distretti direzionali, favorendo un veloce raggiungimento dei posti di lavoro (migliorare i collegamenti tra l'aeroporto e la zona portuale);
- Migliorando i progetti attraverso i principi dell'architettura sostenibile;
- Migliorare i collegamenti tra i distretti direzionali e il centro storico;
- Migliorare i percorsi pedonali e ciclabili.

Altro obiettivo fondamentale del progetto di riqualificazione del waterfront è stato quello di migliorare la "competitività economica" della città.

Per tale ragione la società "Economic Alliance of Greater Baltimore", ha identificato otto "cluster industriali", in cui investire per avere dei riscontri sotto il punto di vista economico.

La finalità ultima è quella di migliorare la qualità del waterfront di Baltimora incrementando la presenza di attività economiche in modo da attrarre investitori.

In tal senso sono stati previsti anche dei benefici come l'incremento del valore immobiliare degli appartamenti presenti lungo la linea di costa, prevedendo anche edifici da destinare alle attività imprenditoriali e industriali.

Nello studio fatto per la valutazione dei benefici economici, è stata data grande importanza anche al miglioramento della situazione regionale in cui è inserita la città di Baltimora.

A tal proposito è stata fatta anche una valutazione degli impatti economici a livello regionale. Quello che emerso è che l'aumento dei posti di lavoro è uno tra i fattori più importanti e significativi, in questo modo si riesce a migliorare l'immagine della città. Sono stati previsti 4000 nuovi posti di lavoro a tempo indeterminato, 1700 a tempo determinato, una notevole riduzione del tasso di povertà, e un significativo aumento dei salari dei lavoratori (Fig. 4).

**Fig. 4 Impatti economici locali e regionali della città di Baltimora**

	office	retail	total
Square feet	900,400	91,533	991,933
<i>Permanent jobs:</i>			
- Total employees	3,782	173	3,955
- Indirect jobs	6,583	25	6,608
- Total direct and indirect jobs	10,364	197	10,561
<i>temporary jobs due to construction</i>			
- jobs due to infrastructure			655
- Jobs due to development			1,035
- Total temporary jobs			1,690
Direct earnings, annual	\$227,290,463	\$3,810,606	\$231,101,069
Total earnings, annual	\$490,345,152	\$4,787,489	\$495,132,641
Direct output, annual	\$1,089,075,513	\$7,497,849	\$1,096,573,361
Total economic output, annual	\$1,740,236,142	\$10,192,938	\$1,750,429,081

Fonte: *Westport Waterfront TOD TIGER application, 2010*

Fondamentale è anche il ruolo della “*Community Partner*”, per gestire i rapporti e la collaborazione tra settore pubblico e privato, e tra tutti gli stakeholders interessati. Sono stati promossi eventi, workshop, in cui il ruolo dei residenti è stato di fondamentale importanza per la scelta delle priorità dell'intervento del grande progetto.

La società è stata molto abile a far percepire in maniera concreta le diverse opportunità lavorative per i residenti della città, favorendo anche l'incremento delle tasse regionali per finanziare l'intervento (Fig. 5).

**Fig. 5 Impatti economici locali e regionali della città di Baltimora**

<b>Occupation</b>	<b>Median Annual Earnings<sup>14</sup></b>
Business and financial operations occupations	\$68,340
Computer support specialists	60,256
Database administrators	96,990
Community and social services occupations	33,280
Education, training, and library occupations	60,941
Sales and related occupations	34,133
Office and administrative support occupations	37,613

*Fonte: Westport Waterfront TOD TIGER application, 2010*

Migliorare la vivibilità del quartiere del waterfront è stata una strategia per promuovere crescita economica. La vivibilità del progetto consiste proprio nell'essere stati in grado di perseguire tre obiettivi fondamentali:

1. Sicurezza delle strade;
2. Sicurezza dei trasporti pubblici;
3. Riduzione dei tempi di percorrenza;
4. Aumento di un valore del suolo;
5. Riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;

Di seguito riportiamo la scheda riassuntiva del caso studio in esame.

<b>BALTIMORA, Stati Uniti d'America</b> <div>  </div> <p><i>Fonte: www.baltimore.com</i></p>	
<b>Periodo di valutazione:</b> 2010	
<b>Tipologia del patrimonio:</b> Waterfront	
<b>Obiettivi:</b> Analisi costi benefici per monitorare la crescita economica della città derivante dalla riqualificazione del distretto del waterfront	
<b>Metodi e strumenti di valutazione:</b> Analisi costi benefici	
<b>Sito di controllo:</b> Westport Waterfront; Waterview Avenue TOD, West Covington, Acquario Nazionale, MD 295	

COSTI	
COSTI DEL PROGETTO	
Miglioramenti dell'area MD 295	\$ 14,000,000
Miglioramenti della circolazione locale e della sicurezza	\$ 16,220,000
Miglioramenti delle percorrenze	\$ 3,500,000
Miglioramenti del transito dei pedoni e dei ciclisti	\$ 4,670,000
Totale	\$39,770,000
COLLABORAZIONE NEI FINANZIAMENTI	
Aumento delle tasse	\$ 12,550,000
Città di Baltimora	\$ 2,080,000
Stato del Meryland	\$ 1,000,000
Settore privato	\$ 2,710,000
Totale	\$ 18,340,000
Altri fondi ottenuti	
FHWA Fondi	\$4,338,000
FTA BUS GRANT	\$510,000
FY 2009	\$302, 000
Totale	\$ 5,150,000
Costi per la gestione del waterfront	\$ 8,954,599



Costi per migliorare il sistema dei trasporti	\$ 8,954,599
---	--------------

<b>BENEFICI ECONOMICI</b>	
<b>ECONOMIA TURISTICA E RICREATIVA</b>	
Nuovi posti letto in hotel	3,120
Aree destinate alla realizzazione di nuovi hotel	1,568,000
Aree destinate alla realizzazione di casinò	250,000 mq
<b>ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE</b>	
Aree riqualificate per investire nel settore della ricerca	180,000 mq
Rendimento nel settore degli uffici	
Operazioni commerciali e finanziarie nel settore delle occupazioni	\$ 68,340
Supporto di specialisti nel settore ICT	\$ 60,256
Organizzazione di database amministrativi	96,990
Occupazione in servizi sociali e comunitari	33,280
Istruzione formazione e occupazione nelle biblioteche	60,941
Vendite e professioni affini	34,133
Occupazioni di supporto amministrativo nell'industria creativa	37,613
Aree destinate alla ricerca	180,000 mq
Lavoro nel settore della ricerca	432
<b>ECONOMIA INDUSTRIALE</b>	
Guadagni totali nel settore degli uffici delle industrie del waterfront a 20 anni	\$98,069,030
Output diretti derivanti dall'economia industriale del waterfront	\$ 217,815,103
Benefici economici totali a 20 anni del settore industriale del waterfront	\$ 348,047,228
Aree riqualificate per investire nel settore	1,044,710

industriale della vendita al dettaglio	
Mq di aree riqualificate per la nascita di uffici del settore industriale	2,874,000
Aree destinate al commercio al dettaglio	1,044,710 mq
Aree destinate agli uffici industriali	2,874,000
N. di posti di lavoro nel settore del commercio al dettaglio	2,507.
<b>ECONOMIA AMBIENTALE</b>	
Totale delle aree riqualificate in chiave green nella zona di Westport	14,631,587
Riduzione dei livelli di CO2 per anno, per i residenti della zona di Westport	3.99
Riduzione dei livelli di CO2 per anno, per i pendolari nella zona di Westport	0,81
Valore monetarizzato della riduzione di CO2 nella zona del waterfront	\$ 2,221,667
Riduzione dell'utilizzo delle auto	22,8 %
<b>ECONOMIA SOCIALE E CIVILE</b>	
Numero di incidenti ridotti grazie al miglioramento del sistema della sicurezza e delle infrastrutture	5,83
Numero di incidenti mortali ridotti in un anno, grazie al miglioramento del sistema della sicurezza e delle infrastrutture	13,7
Riduzione dei costi per risanare i luoghi dove sono avvenuti gli incidenti	\$ 27,066,784
<b>Benefici totali economici in relazione ai tre campi suddetti</b>	
Riduzione dei costi di viaggio	\$ 52, 863, 205
Riduzione dei tempi di percorrenza in termini di ore	40,3
Risparmio totale dei tempi di percorrenza di ore in un anno	31,933
Benefici economici di queste aree che non dipendono dall'economia globale degli Stati Uniti	\$ 13, 624, 084
N. dei pendolari che beneficia della riduzione dei costi del waterfront	1,850
N. dei pendolari annui che beneficia	7,236,979

della riduzione dei costi del waterfront			
Mq2 destinati alla realizzazione di nuovi posti di lavoro	Uffici	Vendita al dettaglio	totale
	900,400	91,533	991,933
N. di posti di lavoro permanenti	3,782	173	3,955
N. di posti di lavoro indiretti	6,583	25	6,608
N. totale di posti di lavoro diretti e indiretti	10,364	197	10,561
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture			655
N. di posti di lavoro per la realizzazione del progetto di riqualificazione			1,035
Rendimenti diretti annuali	\$ 227,290,463	\$ 3,810,606	\$ 231,101,069
Rendimenti totali annuali	\$ 490,345,152	\$ 4,787,489	\$ 495,132,641
Output annuali diretti	\$ 1,098,075,513	\$ 7,497, 849	\$ 1,096,573,361
Totale degli output economici annuali	\$ 1,740,236,142	\$ 10,192,938	\$ 1,750,429,081
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture destinati ai residenti delle aree periferiche			33
N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture destinati ai residenti delle aree periferiche			52
Totale posti di lavoro temporanei per i residenti delle periferie			85
N. di posti a tempo indeterminato per i residenti delle periferie	189	9	198
Rendimento ottenuto dai residenti	\$ 11,364,523	\$ 190,530	\$ 11,555,053
Percentuale di assunzioni future	2.0%		
Previsione futura dei posti di lavoro nell'arco di un anno			
Lavori diretti	3,782		
Totale posti di lavoro	10,364		
Reddito diretto annuale	227,290,463\$		
Output economici diretti	\$ 1,089,075,513		
Previsione futura dei posti di lavoro a 20 anni			

Lavori diretti	3,782
Totale posti di lavoro	10,364
Reddito diretto annuale	\$4,545,809,265
<b>ECONOMIA DEL VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)</b>	
Crescita totale del valore degli immobili al 2015	\$ 519, 761,682
Di cui l'1% da attribuire al miglioramento delle infrastrutture	\$ 5,197,617
Previsione dell'aumento del valore degli immobili del valore del 1 % tra 200 anni	\$ 52,863,205
Aree destinate alla realizzazione di nuove residenze	7,252,000

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

(2010). Westport Waterfront TOD Cost Benefit Analysis. Prepared for the Westport Waterfront TOD TIGER application August 23, 2010.

#### **8.5.5 Valutazione degli impatti socio economici per LILLE, capitale della cultura 2004**

La città di Lille in Francia, ha conosciuto un imminente sviluppo in seguito alla sua nomina nel 2004 a “Capitale Europea della Cultura”. La città francese è caratterizzata da una grande diversità culturale, che la contraddistingue come città multietnica. Nel passato ha accolto la presenza di grandi flussi migratori. Il degrado della città era evidente soprattutto nelle aree industriali dismesse e abbandonate.

Per tale ragione si è sentita la necessità di elaborare un grande progetto di riqualificazione per il centro storico, che ha avuto un grande successo, cambiandone il volto della città.

Parallelamente al progetto di riqualificazione è stato fatto uno studio di fattibilità per quantizzare i reali benefici economici dell'intervento, in termini di aumento dei posti di lavoro, apertura di nuove attività, aumento dei salari, incremento del settore turistico, ecc.

A tal proposito sono stati definiti una serie di obiettivi specifici da perseguire secondo i criteri di grande priorità, media priorità e bassa priorità.

Lille è la città più grande della Francia dopo Parigi, Lione e Marsiglia, caratterizzata per anni dall'industria tessile e metallurgica. Ma con il fallimento di molte di queste industrie la città inizia a spopolarsi e ad accogliere immigrati dalla Spagna, dal Portogallo e dal Nord Africa.

Dopo la seconda guerra mondiale assistiamo a un declino della città, con la chiusura di molte industrie, diminuiscono i finanziamenti e si ha una perdita di 4000 posti di lavoro. Il settore manifatturiero perde 3600 dei posti di lavoro.

La città rimane devastata da quest'evento, dato che ne rappresentava il motore economico. Parallelamente assistiamo anche a un lento declino della città, degli edifici del centro storico, delle periferie, fino a quando nel 2004 in occasione dei giochi olimpici, la città inizia a ripartire in virtù della precedente candidatura a capitale europea della cultura.

Il progetto di riqualificazione è nato con l'obiettivo di attrarre nuovi investitori, migliorando in questo modo l'intero profilo della regione.

Il settore turistico è migliorato tantissimo, anche grazie alla valutazione ex ante degli impatti economici, sociali e culturali fatta per l'intero territorio.

Il progetto ha attratto finanziatori da tutt' Europa, dallo stato e dalle Regioni limitrofe, assistendo anche ad un grande contributo dei cittadini coinvolti.

Più di ottanta compagnie hanno contribuito al finanziamento del grande progetto.

La partecipazione sociale ha giocato un ruolo fondamentale, è stata la chiave del successo, dato che i cittadini hanno capito che in primis a beneficiarne del progetto sono proprio loro..

La candidatura a capitale europea della cultura ha garantito una valutazione sui benefici futuri per la città, visti soprattutto in termini di nuovi posti di lavoro, apertura di nuovi hotel, incremento del settore del catering.

Sono state organizzate una serie di visite guidate, eventi, convegni, mostre e esposizioni. C'è stata una buona percentuale di eventi promossi soprattutto a livello locale, con l'obiettivo di essere mantenuti anche dopo l'evento capitale della cultura.

Nel 2004 è stato registrato un incremento dei visitatori, 9 milioni di persone visitano Lille, il 39% partecipa agli eventi culturali. Sono stati registrati 300,000 visitatori al Museo di Arte Moderna, 110,000 visitatori all'Egyptologie d'Auguste Mariette.

Nel 2004 sono state riscontrate 66,000 visite guidate, attratti dai numerosi eventi culturali e creativi.

A tutti i turisti sono state sottoposte delle interviste per capire il costo del viaggio, la permanenza nella città, la disponibilità a pagare per migliorare la situazione del centro storico delle città ulteriormente.

Durante le celebrazioni hanno preso parte 17,800 volontari per supportare l'evento.

Il numero dei pernottamenti è cresciuto notevolmente da 300,000 notti nel 2003, a 400,000 notti nel 2004, facendo salire in questo modo anche il tasso di occupazione in questo settore.

Anche il settore delle comunicazioni è stato migliorato, attraverso l'aumento della pubblicità sui mass media, e la stampa di riviste che hanno pubblicizzato l'evento. Più di 4000 giornalisti sono stati coinvolti negli eventi, 2000 tv reporter, 5000 articoli sulla stampa nazionale, 1500 sulla stampa internazionale.

La città è stata abile anche a prevedere un continuum di appuntamenti culturali, anche dopo l'evento Capitale della Cultura, in modo da pianificare anche i benefici futuri, non legandoli esclusivamente alle grandi manifestazioni.

E' stato elaborato un piano di sviluppo per la città al 3000, e pubblicizzato attraverso slogan e workshop, basato su una varietà di eventi, partnership pubblica e privata, progetti di riqualificazione, nuovi posti di lavoro ecc.

Infatti dopo l'evento i finanziamenti sono stati gestiti per promuovere e prolungare soprattutto gli "eventi dal basso".

Si rimanda alle schede riassuntive in allegato per aver un quadro chiaro dei benefici economici e sociali dell'intervento.

Lille, Francia
 <p>Fonte: <a href="http://turismoonline.com">turismoonline.com</a></p>
<b>Periodo di valutazione:</b> 2003 - 2004
<b>Tipologia del patrimonio:</b> Centro storico
<b>Obiettivo:</b> Rigenerazione culturale del centro storico
<b>Metodi e strumenti di valutazione:</b> Valutazione degli impatti, valutazione ex-post
<b>Sito di controllo:</b> no

Costi
73,65 milioni di euro

BENEFICI ECONOMICI		
ECONOMIA CREATIVA E DEL TURISMO		
Numero di visitatori	2003	2004
	15%	20%
Numero medio di posti di lavoro in alberghi (2004) *	24,6%	
Numero medio di posti di lavoro nei negozi	2003	2004

	63%	70,3%
La crescita del settore della ristorazione	2003	2004
	7%	13%
Numero di posti letto in alberghi (2004) *	27,2 %	
N. di nuovi posti di lavoro nel settore turistico	2012	2030
	2,840	5,130
Durata media del soggiorno (giorni)	2004	50 % in hotel
		24% in house
		family
Prezzo medio di camere doppie	2003	2004
	300.00 €	400,00 €
internazionalizzazione (% of international tourists)	50%	
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE		
Visitatori per la cultura *	58%	
Visitatori soggiorno per eventi temporanei *	46%	
N. di visitatori adulti per ragioni culturali (2004) *	100,000	
Visitatori solo per capitale europea della cultura *	27%	
Crescita di eventi culturali	2,500 eventi	
N. di partecipanti agli eventi culturali	9 milioni	
N. di artisti che partecipano alle attività culturali	1,7000	
N. di volontari	17,800	



N. di scolaresche che hanno preso parte agli eventi culturali	66,000
Crescita della stampa nazionale (newspapers, giornali)	1.500
La crescita del n . dei giornalisti	2.000 TV reports
<b>ECONOMIA INDUSTRIALE</b>	
Nessun dato di riferimento	
<b>ECONOMIA AMBIENTALE</b>	
Nessun dato di riferimento	
<b>ECONOMIA SOCIALE E CIVILE</b>	
Nessun dato di riferimento	
<b>ECONOMIA DEL VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)</b>	
Nessun dato di riferimento	

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Labadi S (2008). Evaluating the socio-economic impacts of selected regenerated heritage sites in Europe. European Cultural Foundation Cultural Policy Research Award.

Lille (2004) Madeleine ROLAND - Élisabeth VILAIN - Karim MOUSSALLAM, Insee - Service statistique. [www.crt-nordpasdecals.fr](http://www.crt-nordpasdecals.fr)

#### **8.5.6 Valutazione degli impatti socio economici per la rigenerazione del centro storico di KAZIMIERZ, KRAKOW, Polonia**

Questa città ha risentito molto delle catastrofiche conseguenze delle guerre mondiali, infatti interi quartieri sono stati distrutti.

Inizia così verso la fine del novecento un programma di recupero e ricostruzione della città, in particolar modo delle sinagoghe, dei bar, delle gallerie d'arte, e dei musei.

Il progetto di riqualificazione è stato strutturato attraverso degli obiettivi ben specifici da raggiungere, tra cui l'identificazione dei quartieri più disagiati della città. Cogliendo il ruolo delle amministrazioni pubbliche, infine valutando i benefici della conservazione sia in termini economici che sociali.

Sono stati elaborati dei piani urbanistici molto specifici, prevedendone un opportuna gestione, individuando i cambiamenti delle funzioni, i cambiamenti sociali e degli usi, ma soprattutto di migliorare la percezione dei nuovi quartieri.

Sono stati fatti degli importanti studi sulla percezione del sito, attraverso l'elaborazione e la somministrazione di questionari, rivolti soprattutto a studenti universitari.

L'obiettivo del progetto è stato quello di cambiare la percezione visiva del quartiere, dove un grande ruolo è stato dato ai cittadini e ai policy maker. Tutti i processi partecipativi sono stati documentati attraverso libri e riviste per dare la sensazione a tutti che qualcosa stava cambiando.

Gli edifici sono stati riqualificati e restaurati, o addirittura ricostruiti.

Dopo il progetto inizia ad aumentare il numero dei visitatori nei musei e nelle gallerie.

E' stata migliorata la fruizione turistica, si è registrato un aumento delle prenotazioni delle camere d'albergo, con una conseguente maggiore affluenza in ristoranti, e nei caffè.

Sono stati migliorati di molto i trasporti pubblici, poi recuperati gli edifici del centro storico, dei quali il 47% è destinato a nuove funzioni, il 21,6 % a nuovi edifici, ed infine il 31,4 % all'ampliamento degli edifici esistenti.

Si è assistito ad una crescita del valore immobiliare degli appartamenti, più persone hanno comprato o fittato delle nuove case nel centro storico della città.

Gli edifici furono acquistati per migliorarne le loro condizioni, e riconvertirli in nuove funzioni, infatti in relazione a quest'azione di progetto subito si è registrato un aumento del costo a mq degli appartamenti.

Questo ha incoraggiato la classe media a vivere in queste zone della città.

Molte proprietà nel periodo nazifascista furono confiscate, nel 1997 ci fu una legge per la redistribuzione di questi edifici, dati per lo più ai religiosi, che fecero nuove scuole e attività per il tempo libero. Man mano però queste furono restituite ai loro proprietari.

In queste proprietà furono realizzati nuovi ristoranti, caffè, fast food, outlet, dove studenti e turisti si recano per passare del tempo libero.

Il turismo è aumentato del 22%, la città inizia a essere vista come luogo creativo e attrattivo, addirittura viene vista come meta turistica. Diverse etnie iniziano ad abitare la città, facendola diventare luogo creativo.

Vengono promosse mostre, eventi culturali, concerti, film, nel 2004 si registrano il 29% degli eventi culturali in più, circa 114 in ordine numerico.

Vengono realizzate gallerie d'arte, spazi culturali, cinema teatri, aree per il tempo libero.

Parallelamente si assiste a un aumento dei posti di lavoro, soprattutto legati al settore del turismo.

Nel 1980 si registrano 40,000 visitatori, mentre nel 2003 se ne registrano circa 100.000, influenzando anche la crescita dei posti di lavoro, della nascita di nuove attività e negozi.

Nel 2002 la popolazione aumenta del 57,4 %, i residenti ricevono molta più assistenza sociale, e questo è stato uno dei motivi che ha fatto crescere vertiginosamente il numero della popolazione.

C'è stato un cambiamento dell'immagine della città e dei quartieri periferici, che è stato fondamentale per cambiare l'immagine della città nel Mondo.

Si rimanda alle schede riassuntive in allegato per aver un quadro chiaro dei benefici economici e sociali dell'intervento.

#### **KAZIMIERZ, Krahov, Polonia**



*Fonte: [www.flickr.com](http://www.flickr.com) [www.shunya.net](http://www.shunya.net)*

**Periodo di valutazione: 1994 - 2010**

<b>Tipologia del patrimonio:</b> Centro storico
<b>Obiettivo:</b> riqualificazione del centro storico e delle aree limitrofe, edifici, musei, gallerie, gallerie di arte, caffè.
<b>Strumenti e metodi di valutazione:</b> Valutazione degli impatti
<b>Sito di controllo:</b> Krakow

<b>COSTI</b>
Nessun costo riportato

BENEFICI ECONOMICI			
ECONOMIA CREATIVA E DEL TURISMO			
La crescita media del settore turistico	22%		
Numero medio di posti di lavoro in alberghi	2002	2006	2010
	64, 1%	66,2%	60, 8%
Aumento delle unità turistiche e camere in hotel	30%		
Numero di visitatori	1980	2003	
	40.000	100.000	
Numero, tipo e ubicazione dei servizi di catering	2003		2004
	17		22
Numero, tipo e luogo di accoglienza turistica e di servizi	1994	2003	2005
	39	117	133
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE			
Numero, tipo e localizzazione delle attività, alla piccola scala manifatturiera e ai negozi all'ingrosso.	1994	2003	
	8,8 %	11,7 %	
Numero, tipo e localizzazione dei luoghi della cultura	N. di luoghi (Murzyn, 2006)		
Numero, tipo e localizzazione delle istituzioni culturali	N. di istituzioni (Murzyn, 2006)		
Numero, tipo e posizione di eventi culturali	1988	2004	
	58	160	
Evoluzione del numero di visitatori nei luoghi	1988	2004	

culturali	40,000	100,000
Presentazione del quartiere attraverso delle guide, opuscoli (anche promozionali ) e la stampa quotidiana	N / mesi (Murzyn, 2006)	
Eventi culturali	114 %	
Immagine del quartiere nella letteratura contemporanea	Qualitative (Murzyn, 2006)	
ECONOMIA INDUSTRIALE		
Nessun dato riscontrato		
ECONOMIA AMBIENTALE		
No data available		
ECONOMIA SOCIALE E CIVILE		
Numero, tipo e posizione delle istituzioni di assistenza sociale	N. di istituzioni (Murzyn, 2006)	
Evoluzione della popolazione	1988	1998
	17,800	16,589
Numero di persone che ricevono assistenza sociale pubblica	Prolungata malattia	19,2 %
	Disoccupazione	12,1 %
	Povertà	12,4 %
Percezione della sicurezza	Qualitativo (Murzyn, 2006)	
Il tasso di criminalità	% (Murzyn, 2006)	
Numero e tipo di conflitti e problemi sociali	N. di conflitti (Murzyn, 2006)	
Uso del quartiere da parte di studenti universitari	Qualitativo (Murzyn, 2006)	
Percezione del quartiere da parte dei giovani e studenti universitari	Qualitativo(Murzyn, 2006)	
ECONOMIA DEL VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)		
Re funzionalizzazione di edifici storici	47 %	
Nuovi edifici	21,6 %	
Espansione degli uffici	31,4 %	
Prezzo medio di appartamenti	2003	2005
	2821 PLN per m2	4438 PLN per m2
Numero dei lavori per la realizzazione di costruzioni, di opere di restauro e di edifici	N. di lavori (Murzyn, 2006)	

storici			
budget speso per la conservazione, il restauro e l'adeguamento di edifici storici	€ (Murzyn, 2006)		
Nuove attività di costruzione e nuove licenze	51 permessi (1997-1999) 105 permessi (2003-2005)		
Dotazione di arredo urbano	€ (Murzyn, 2006)		
Valori immobiliari: evoluzione delle proprietà e dell'affitto delle strutture		1994	2003
	Di proprietà dello Stato	62 %	22 %
	Di proprietà del Comune	0	32 %
	Proprietà privata	27 %	31 %
	Proprietà della chiesa	9 %	14 %
Quantità delle transazioni nel mercato immobiliare	€ (Murzyn, 2006)		
Numero, tipo e posizione delle istituzioni finanziarie, spazi per uffici	N. di spazi per uffici (Murzyn, 2006)		
Attrattività residenziale del quartiere	Qualitativo (Murzyn, 2006)		

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Labadi S (2008). Evaluating the socio-economic impacts of selected regenerated heritage sites in Europe. European Cultural Foundation Cultural Policy Research Award.

Murzyn M (2006) Kazimierz. The Central European experience of urban regeneration. Krakow: International Cultural Centre.

### **8.5.7 Valutazione economica dei benefici della riqualificazione del waterfront di Toronto**

L'obiettivo del grande progetto di riqualificazione del waterfront di Toronto è stato quello di ridare identità a un'area molto importante della città.

Sono stati riqualificati 30 ettari di aree dismesse, nei pressi del centro storico cittadino, che risultava molto congestionato. Il progetto prevedeva la realizzazione di spazi verdi, in grado di migliorare anche l'aspetto climatico attraverso la riduzione di CO<sub>2</sub>. E' stato importante prevedere delle opportune azioni per proteggere la città dalle continue inondazioni, parliamo di 190 ettari di suolo da proteggere, fatto di residenze, luoghi di lavoro e spazi aperti.

In questo modo sono state fatte delle previsioni per i benefici economici del progetto, che sicuramente ha avuto delle buone ricadute sia in termini sociali che ambientali.

Il numero dei posti di lavoro è cresciuto vertiginosamente, in relazione soprattutto alla nascita di nuovi laboratori. Nello specifico sono nati 8800 nuovi posti di lavoro a tempo indeterminato. C'è stato un aumento vertiginoso del valore degli immobili, e la realizzazione di un grande numero di spazi pubblici.

Sono state riqualificate 200 ettari di aree a ridosso del waterfront.

I finanziamenti del progetto sono avvenuti sia da partner pubblici che privati, soprattutto per quanto riguarda l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.

Si stima che \$6.8 milioni sono stati spesi per la realizzazione di 12,000 nuove unità residenziali, \$3,2 milioni per la realizzazione di nuove piazze, di cui \$54.5 milioni recuperati attraverso un sistema di tassazioni.

E' importante ricordare che il progetto prevedeva anche la bonifica degli argini del fiume Don River Precincts, e delle acque del porto. E' proprio nell'area del porto che è stato previsto la realizzazione di molti spazi pubblici, da destinare a nuove attività lavorative e per il tempo libero.

Le associazioni preposte hanno portato avanti uno studio dei futuri benefici ottenuti dal grande progetto di riqualificazione, per capire in che modo gestire tutti i finanziamenti.

Per eseguire un efficiente progetto l'area di studio è stata perimetrata e opportunamente divisa in distretti, apportando un grande successo nel settore immobiliare.

E' stata fatta una valutazione ex ante per capire quali fossero i benefici più immediati del grande progetto di riqualificazione, tra cui l'aumento dei valori immobiliari, l'aumento della qualità degli spazi pubblici e l'aumento di attività imprenditoriali.

Il progetto ha previsto la realizzazione di nuovi sobborghi con uso del suolo misto, in modo da fare di queste aree luoghi del business.

In questo modo è cresciuto vertiginosamente il valore dei suoli, incentivando coloro che vendono o affittano le proprietà di questi luoghi.

Le industrie presenti lungo l'area del waterfront sono state ripristinate e potenziate, e con essi anche tutte le attività presenti.

La riqualificazione ha interessato quasi l'intera zona a mare, essendo quasi interamente colpita da degrado.

Il progetto è stato elaborato nel rispetto della cultura e delle tradizioni del luogo.

La maggior parte degli investimenti sono stati spesi soprattutto nel settore delle infrastrutture, per collegare le diverse aree del waterfront con il centro città.

In questo modo sono cresciuti i valori immobiliari anche delle aree molto prossime ai nuovi collegamenti sopracitati.

Il progetto prevede la realizzazione di 1200 unità residenziali nelle aree limitrofe al waterfront urbano, per poter ospitare più di 19000 residenti.

La realizzazione di circa 3200 unità è prevista a est della Rodway e più di 5000 nuove residenze lungo la zona a mare.

Circa 3,2 milioni saranno spesi per la realizzazione di nuovi spazi pubblici, con la previsione di 13800 posti di lavoro.

Si rimanda alle schede riassuntive in allegato per aver un quadro chiaro dei benefici economici e sociali dell'intervento.

### Toronto, Canada



Fonte: [www.blogto.com](http://www.blogto.com), [www.mikesjournal.com](http://www.mikesjournal.com)

**Periodo di valutazione:** 2002 - 2012

**Tipologia del patrimonio:** Distretto del waterfront



<b>Obiettivo:</b> ridurre i rischi di un'area molto sensibile della città, creare nuove opportunità per la riqualificazione del waterfront, attraverso il ripristino del disegno urbano e del paesaggio.
<b>Metodi e strumenti di valutazione:</b> analisi costi benefici
<b>Sito di controllo:</b> nessun sito di controllo

<b>COSTI</b>
\$ 634 milioni per nuovi posti di lavoro
\$ 400 milioni per spazi pubblici
\$ 480 milioni per aumentare il valore degli immobili
\$ 305 milioni per mettere in sicurezza il fiume
\$1,231 infrastrutture

<b>BENEFICI ECONOMICI</b>			
<b>ECONOMIA CREATIVA E TURISTICA</b>			
N. di visitatori	2008	2010	%
	3, 210, 414	3,501,952	9,1 %
Numero medio di posti di lavoro in alberghi	2002	2006	2010
	64, 1%	66,2%	60, 8%
N . di unità turistiche e camere in hotel	30%		
Numero di visitatori / spesa effettuata da ciascuno	Locali	US visitatori	Oltre oceano
	6.42	1.99	1.20
	\$1.42	\$0,83	\$0,83
Numero di posti letto in hotel	2008	2009	%
	513,621	592,524	+ 15,4%
N di nuovi posti di lavoro negli hotel	2012	2030	
	2,840	5,130	
Prezzo medio di camere doppie	2002	2006	2010

	\$ 130, 4	\$ 134, 81	\$ 123, 74
N. di visitatori al parco botanico	580 visitatori per anno		
N. di visitatori allo Zoo Aquarium	580 visitatori per anno		
N. visitatori nei parchi	421 visitatori per anno		
ECONOMIA CREATIVA E CULTURALE			
N. di partecipanti agli eventi culturali	3.000		
ECONOMIA INDUSTRIALE			
N. di nuove attività industriali	2, 4 milioni di nuove attività		
ECONOMIA AMBIENTALE			
Investimenti nella preservazione dell'ecosistema *	£ 3, 487 milioni		
Danni evitati all' ecosistema / conservazione del suolo	\$ 305 milioni		
Danni evitati all' ecosistema - suoli di conservazione / investimenti nella conservazione dell'ecosistema - terra	\$ 305 milioni / \$ 1.6 milioni		
Costi evitati alla comunità per la congestione del traffico (a causa della perdita di produttività)	\$ 3.3 miliardi per anno (OECD estima)		
Costi evitati alla comunità per la congestione del traffico (dovuti alla riduzione delle attività economiche)	\$ 2.7 miliardi per anno (GTHA estimate)		
Costi evitati alla comunità per la congestione del traffico (grazie ai nuovi mezzi di trasporto, pedonali e ciclabili)	\$ 555 per residenti ad anno		
Riduzione dei costi per i servizi pubblici	10 % stimati)		
Benefici derivanti dalla preservazione del terreno edificabile(valutazione dei sistemi dell'ecosistema)	\$ 3,487 per ettari (esternalità annuali \$ 5.5 milioni)		
Benefici derivanti dalla preservazione del suolo agricolo (valutazione dei sistemi eco service)	\$ 477 per ettari		
ECONOMIA SOCIALE E CIVILE			
Nessun dato riscontrato			
ECONOMIA DEI VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)			
Sviluppo di nuove residenze	12,000 nuove unità residenziali		
Valore di mercato stimato per lo sviluppo residenziale	\$ 6.8 miliardi		
Ettrari consentiri per cambiamento uso del suolo	30 Ha		
Metri quadrati destinati allo sviluppo	3,m2		

commerciale	
Tasse delle proprietà in seguito al progetto (comune)	\$ 54.5 milioni di tasse per anno
Le tasse di proprietà acquisite in seguito allo sviluppo commerciale ( provinciale e federale	\$ 25.5 milioni
Incremento dell'uso del suolo privato	\$ 480 milioni
Incremento del valore del suolo pubblico (grazie al miglioramento delle infrastrutture)	53% - \$ 250 milioni
N. di residenti con proprietà nella zona di espansione	19,000 residenti
N. di nuovi posti di lavoro	14,000 nuovi lavoratori
Ettari di nuovi spazi pubblici e aree ricreative	17 ettari
Incremento del valore delle proprietà	\$ 200 – 400 milioni (stimati)
Aumento delle tasse municipali	\$ 3-6 milioni per anno (stimati)
N. di posti di lavoro a tempo indeterminato	8,800 posti di lavoro
Crescita dell'occupazione nell'ambito del settore immobiliare e dello sviluppo quartiere	1 % (nessun scenario stimato) 3 % (stima del progetto di sviluppo)

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

\*I dati inseriti non sono riferiti a variazioni

\*\* Nessun riferimento disponibile

### **Bibliografia**

Toronto Convention and Visitors Association Spreading the Word TOURISM

TORONTO ANNUAL REPORT (2009).

Toronto and Region Conservation for the living City (2010). Economic Effects

Assessment. Technical Memorandum.

### **8.6 Valutazione degli impatti per la conservazione/rigenerazione del patrimonio culturali: Indicatori economici**

Mediante le buone pratiche precedentemente analizzate, è stato dimostrato che la riqualificazione del patrimonio è in grado di generare rilevanti impatti economici, infatti grazie alla conservazione del patrimonio, è possibile assicurare alle città una costante risorsa economica che giova alle casse locali e regionali (EVOCH, 2010; Nypan, 2005).

Il nostro obiettivo è ora quello di individuare degli indicatori, in modo da creare una cornice metodologica applicabile e declinabile a seconda delle specificità di ogni caso esaminato.

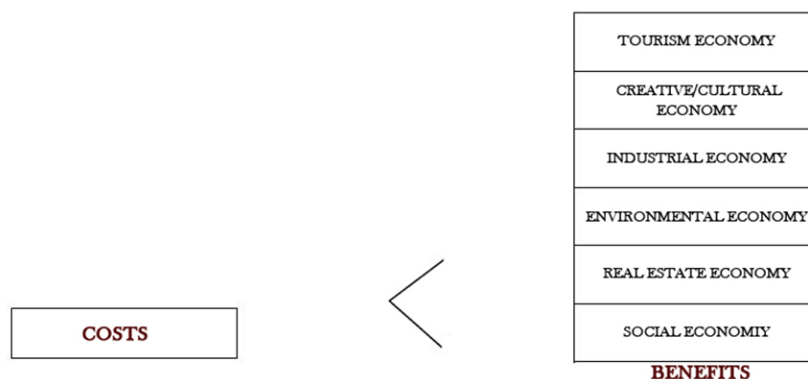
Le caratteristiche del patrimonio generano valori economici che oggi sono in grado di essere misurati, attraverso l'identificazione di una serie di indicatori chiave.

Questi ultimi sono considerati uno strumento molto utile per valutare le prestazioni di una città. Gli indicatori ci ritornano utili per comunicare informazioni e fare previsioni sulle potenzialità future di un sito. Essi possono semplificare l'interpretazione dei sistemi complessi aiutando i policy maker nelle decisioni future per la città, rispettando quelli che sono i principi chiave della sostenibilità (Ost, 2010).

Gli indicatori che esprimono quantitativamente i benefici economici, sono stati raggruppati in sei macro categorie di impatto riferite a:

1. Economia turistica e ricreativa;
2. Economia creative e culturale;
3. Economia industriale;
4. Economia dell'ambiente/ecologica;
5. Economia sociale e civile;
6. Economia dei valori immobiliari (Fig. 6).

**Fig. 6 Indicatori che esprimono i benefici economici**



Fonte: Luigi Fusco Girard, 2015

Affinchè ciascuno degli indicatori dei benefici economici, connesso ad un settore macroeconomico, porti effettivamente ricchezza nelle zone di riferimento, è necessario che i costi di realizzazione siano inferiori al vantaggio economico, culturale ed ambientale fatto registrare.

Gli indicatori di ciascuna categoria, di seguito indicati, sono stati estrapolati da 17 casi studio che hanno fornito evidenza empirica alla convenienza degli investimenti nella conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale, di cui 8 in Europa, 4 in Africa, 3 nell’America del Sud, uno nell’America del Nord e uno nel Medio Oriente. (Tab. 4).

**Tab. 4 Casi studio analizzati**

Caso studio	Paese	Metodo di valutazione	Costi	Categorie di indicatori
<b>ALTO DOURO REGION</b>	Portogallo Europa	Valutazione degli impatti	Non sono stati riportati costi	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
				Economia industriale
				Economia sociale e civile
<b>BATH</b>	Inghilterra Europa	Analisi costi benefici	€ 637.000 (£ 462.000)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
<b>LAMOLE CHIANTI</b>	Italia	Analisi di bilancio	€ 143.458	Economia del turismo e

	Europa			economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
				Economia industriale
<b>DOÑANA NATIONAL PARK</b>	Spagna Europa	Analisi dei prezzi diretti di mercato, CVM	€ 1.9 M € 3.7 M	Economia ambientale
<b>KAZIMIERZ, KRAKOW</b>	Polonia Europa	Valutazione degli impatti	Non sono stati riportati costi	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
				Economia sociale
				Economia dei valori immobiliari
<b>LILLE</b>	Francia Europa	Valutazione degli impatti, valutazione	€ 73.65 M	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
<b>ŠKOCJAN CAVES</b>	Slovenia Europa	Analisi dei prezzi d mercato diretti, costo del viaggio	€ 1.4 M	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia ambientale
<b>SKOPJE</b>	Macedonia Europa	Analisi costi benefici, valutazione di contingenza	€ 5.1 M (US \$ 5,7 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia creativa e culturale
				Economia industriale
				Economia sociale e civile
<b>TORONTO</b>	Canada America del Nord	Analisi costi benefici	€ 1625,0 M (US \$ 1820,25 M)	Economia del turismo e creativa
				Economia culturale e creativa
				Economia industriale
				Economia ambientale
				Economia dei valori immobiliari
<b>VIRUNGA NATIONAL PARK</b>	Repubblica demografica del Gonco AFRICA	Prezzi del mercato diretti, costo del viaggio,	Non sono stati riportati costi	Economia ambientale
<b>MARRAKESH</b>	Morocco AFRICA	Valutazione degli impatti	Non sono stati riportati costi	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia culturale e creativa
				Economia industriale
				Economia sociale e civile
<b>OAXACA DE JUAREZ</b>	Mexico SOUTH AMERICA	Valutazione degli impatti	€ 11.972,85 (US \$ 13.405,385)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia culturale e creativa
				Economia sociale e civile
				Economia dei valori

				immobiliari
<b>SALVADOR DE BAHIA</b>	Brazil SOUTH AMERICA	Valutazione degli impatti	€ 10,7 M (US \$ 12 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia culturale e creativa
				Economia industriale
				Economia sociale e civile
<b>TBLISI</b>	Georgia MIDDLE ASIA	Valutazione degli impatti	€ 4,0 M (US \$ 4,49 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia immobiliare
<b>VALPARAISO</b>	Chile SOUTH AMERICA	Valutazione degli impatti	€ 65,2 M (US \$ 73 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia immobiliare
<b>DJENNE</b>	Mali AFRICA	Valutazione degli impatti	€ 71,45 M (US \$ 80 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia culturale e creativa
				Economia industriale
				Economia sociale e civile
<b>ZANZIBAR</b>	Tanzania AFRICA	Valutazione degli impatti	€ 33,95 M (US \$ 38 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia industriale
				Economia immobiliare
<b>BALTIMORA</b>	America	Analisi costi benefici	€ 60,00 M (US \$ 65 M)	Economia del turismo e economia ricreativa
				Economia industriale
				Economia immobiliare

Fonte: Gravagnuolo et al, 2015

I casi studio saranno analizzati evidenziando gli effettivi vantaggi apportati in ciascuno di essi, da ogni singolo indicatore di benefici economici.

### **Economia turistica e ricreativa**

L'investimento sul patrimonio culturale ha impatti positivi sull'economia turistica, infatti esiste una relazione positiva tra il turismo e la crescita economica, tanto è vero che il turismo è considerato un "fattore produttivo".

L'industria del turismo rappresenta uno dei principali moventi per progetti di sviluppo culturale in quanto crea la prospettiva di un aumento delle entrate. Ad oggi risulta uno dei fattori su cui puntare maggiormente, per misurare l'economia nel suo complesso.

Musei, centri congressi, aree espositive, parchi, attrazioni in generale, alberghi e infrastrutture, sono “attrattori” che riescono a convogliare e tradurre in modo produttivo le energie presenti nelle città. Il turismo è un settore in grado di trasformare valori culturali/artistici “in moneta” (Tab. 5).

**Tab. 5 Indicatori economia del turismo e ricreativa**

Sotto categorie	Indicatori	Unità di misura
<b>OCCUPAZIONE</b>	N di nuovi lavori nel settore turistico	n/anno
<b>OCCUPAZIONE</b>	Media numero di lavori negli hotel	n/anno
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale di persone occupate nel settore del turismo	%
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale di lavoratori (settore turistico) impiegati in stabilimenti per la produzione di cibo e bevande	%
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale della forza lavoro totale impiegata in hotel	%
<b>OCCUPAZIONE</b>	Media del numero di lavori nei ristoranti	n.
<b>OCCUPAZIONE</b>	Media del numero di lavori nei negozi	n.
<b>OCCUPAZIONE</b>	Salari mensili	GEL/mese
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale del contributo degli alberghi al reddito del settore turistico	%
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale del contributo degli hotel che incrementano i ricavi del settore turistico	%
<b>OCCUPAZIONE</b>	Percentuale del contributo del turismo ad aumentare il prodotto interno lordo	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	N. di visitatori per anno	n/anno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Numero di visitatori / spesa effettuata da ciascuno	n/€
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Durata media del soggiorno	n. notti/persone/anno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Tasso di occupazione	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Tasso di crescita medio del numero di notti e ospiti	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	N. di passeggeri su navi da crociera	n. passeggeri/anno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Internazionalizzazione (% di turisti internazionali)	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	N. di gite giornaliere da una	n. viaggi/anno



	stazione di controllo	
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Percentuale del contributo del settore turistico ad aumentare il prodotto interno lordo	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Percentuale di servizi fissi nel settore del turismo	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Percentuale di affollamento nei ristoranti durante le vacanze	%
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Numero medio di utenti giornalieri nei negozi	n./giorno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Spesa media giornaliera degli utenti nei negozi	GEL/giorno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Numero medio di utenti al giorno in ristoranti	n./giorno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	N. di passeggeri delle compagnie aeree	n./anni
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	La spesa media giornaliera degli utenti nei ristoranti	GEL/giorno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Numero annuo di visitatori adulti nei musei	n./giorno
<b>DOMANDA TURISTICA</b>	Commercio nell'anno della valutazione del progetto	US\$/mq
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Average annual growth in Touristic Units and rooms	%
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Crescita media annua di unità turistiche e camere	€
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Percentuale di crescita media del settore turistico	%
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di nuovi negozi del settore turistico	n/anno
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di residenze turistiche negli spazi rurali	n. unità/anno
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Crescita dei servizi e delle infrastrutture	%
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Crescita del settore del catering	%
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Valore totale economico dei servizi riferiti all'ecosistema (tempo libero / turismo)	€ valore attuale netto
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di hotels	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di stanze negli hotel	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di posti letto	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di agenzie di viaggio	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	Percentuale di crescita della vendita nel settore delle costruzioni (edifici)	%

	per uso turistico)	
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di compagnie di volo negli aeroporti	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di parcheggi sotterranei	n.
<b>OFFERTA TURISTICA</b>	N. di licenze commerciali	n.

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

Pur non essendo l'unico output, i benefici sull'economia turistica sono sicuramente quelli più evidenti. Infatti, dal confronto tra tutti i casi studio analizzati, emerge che l'economia turistica è quella che presenta il maggior numero di dati e di indicatori, e quindi di informazioni più dettagliate e comparabili.

I benefici sull'economia del turismo si traducono principalmente in indicatori relativi al flusso di turisti e a ad altri aspetti ad esso connessi: numero di nuovi servizi legati al settore turistico (e.g. strutture ricettive, attività commerciali), spesa media giornaliera dei turisti, nuovi posti di lavoro, ecc.

Gli indicatori che ricorrono più frequentemente nell'analisi degli impatti dei benefici sull'economia turistica sono relativi al numero di turisti che visitano il sito (es. Oaxaca, Marrakesh), al numero di strutture ricettive (es. Oaxaca, Marrakesh, Salvador de Bahia, Tbilisi), alla spesa media giornaliera dei turisti (es. Tbilisi), alla durata media di permanenza e di pernottamento (es. Marrakesh) e all'aumento del salario dei lavoratori nel settore turistico (es. Tbilisi).

Il turismo costituisce una fonte di ricchezza, non soltanto perchè mette in moto le attività commerciali, ma sicuramente anche perchè aumenta il livello di occupazione dei lavoratori. Dai sondaggi emerge di contro che il turismo non alimenta in maniera significativa le finanze del trasporto pubblico, in quanto i turisti preferiscono spostarsi con mezzi propri, pagando parcheggi privati, oppure ricorrono a pulmann da viaggi, che sosterranno nelle aree a pagamento ad esse riservate.

Indicatore significativo dei benefici economici relativi all'economia turistica è l'incremento delle attività commerciali (aumento delle licenze commerciali rilasciate, l'aumento dell'occupazione). L'aumento delle opportunità commerciali ha avuto come conseguenza l'aumento dell'occupazione, attestato dall'aumento dei salari dei lavoratori (Tbilisi).

L'evidenza empirica dimostra che la conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale ha impatto positivo sull'economia turistica. Allo stesso tempo, però, ciò può avere impatti negativi sul patrimonio stesso: è evidente che un eccessivo numero di turisti può trasformarsi da beneficio in costo,

riducendo la qualità del sito (ad esempio se il flusso di visitatori di un'area archeologica è eccessivo può trasformarsi in minaccia per l'integrità e la qualità del sito stesso.) Al fine di evitare situazioni irreversibile e rendere sostenibile tale attività sono necessarie rigide norme di gestione. Dunque la gestione diventa un elemento chiave affinché la conservazione e lo sviluppo siano combinati in termini di sostenibilità.

### **Economia creative e culturale**

La produttività, la competitività e l'attrattività delle città e delle regioni, sono migliorate attraverso innovazioni (Florida 2005), basate su risorse locali, cioè sul capitale umano e sociale. La creatività riveste un ruolo fondamentale di input nelle tecnologie e nelle innovazioni.

Le città del mondo stanno investendo in infrastrutture culturali come catalizzatori per sostenere lo sviluppo locale e occupazionale, si è puntato alla realizzazione di parchi scientifici, distretti culturali e centri di ricerca. Scuole, Università e istituti di ricerca stanno diventando i principali investimenti per lo sviluppo di nuove conoscenze e per trasformare la conoscenza in azioni (capacità imprenditoriale, lavoro autonomo). Il patrimonio antico può inoltre ospitare incubatori di innovazioni, all'interno degli edifici storici. I distretti culturali, mediante iniziative innovative, stuzzicano la creatività e, si adoperano nella produzione di prodotti e servizi nuovi, rigenerando la base economica urbana (Tab. 6).

**Tab. 6 Indicatori economia creativa e culturale**

<b>Sotto categorie</b>	<b>Indicatori</b>	<b>Unità di misura</b>
<b>COMUNICAZIONE</b>	Crescita della stampa nazionale (quotidiani, riviste)	%
<b>COMUNICAZIONE</b>	Immagine del sito nella letteratura contemporanea	qualitativo
<b>COMUNICAZIONE</b>	Crescita del numero di giornalisti	%
<b>IMPRESE CREATIVE</b>	N. di nuovi negozi di artigianato	n/anno
<b>IMPRESE CREATIVE</b>	N. di prodotti artistici	n.
<b>IMPRESE CREATIVE</b>	N. di negozi di antiquariato/librerie antiche	n.
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Valore economico dei servizi di ecosistema (culturali)	€ valore attuale netto
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Visitatori per eventi temporanei	%

<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Visitatori esclusivi per l'evento Capitale Europea della cultura	%
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	N. visitatori adulti per motivi culturali	n/anno
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	N. di partecipanti a eventi culturali	n/anno
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	N. di scolaresche che prendono parte agli eventi culturali	n/anno
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Percezione dei benefici culturali	qualitativo
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Disponibilità a pagare dei visitatori per dare un contributo alla riqualificazione del patrimonio	%
<b>DOMANDA CULTURALE</b>	Percentuale di ricchezza del settore turistico generato dall'industria degli alimenti e delle bevande	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. di eventi culturali per anno	n/anno
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	Crescita degli eventi culturali	%
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	Aree da riqualificare per investire nel settore della ricerca	mq
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. di istituzioni culturali	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	Crescita delle attività creative	%
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. di volontari	n/anno
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	Attrattività degli investimenti nel settore culturale	€
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. archivi	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. Di posti di lavoro nel settore della ricerca	
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. librerie	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. cinema	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. gallerie artistiche	n.

<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. musei	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. teatri	n.
<b>OFFERTA CULTURALE</b>	N. di strutture culturali	n.
<b>OCCUPAZIONE</b>	Posti di lavoro a breve termine	n.
<b>OCCUPAZIONE</b>	N. di artisti che prendono parte agli eventi culturali	n/anno

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

Le attività creative sono capaci di sottolineare l'importanza del settore creativo di una città, migliorando l'identità dei luoghi, il senso di identità, e parallelamente stimolano gli imprenditori a investire in queste aree.

Il riconoscimento della gastronomia, come patrimonio nazionale, nel caso studio della città di Oaxaca, ha prodotto benefici economici quantizzati attraverso indicatori relativi alla “percentuale di ricchezza del settore turistico”, generati anche dall'incremento della produzione industriale di alimenti e bevande. Basti pensare che tali industrie producono il 57% della ricchezza, con solo il 23% dei capitali investiti.

Un indicatore significativo, che non è emerso dai casi studio, è il numero di servizi ICT per la fruizione dei beni culturali.

In molti casi (ECoC) è stata riscontrata una partecipazione più intensa, grazie alle attività promozionali, svolte tramite mezzi tecnologici. Nei casi studio da noi analizzati non è stata tuttavia sfruttata questa buona pratica. Difatti è stata sufficientemente promossa l'evento culturale nell'evento Lille Capitale della cultura del 2004.

I casi studio mostrano pochi indicatori riferiti all'utilizzo degli strumenti ICT per la promozione e la valorizzazione degli eventi culturali.

Negli ultimi periodi si sta prendendo coscienza sempre di più del fatto che le attività di promozione di eventi culturali, mediante i servizi ICT, potrebbero apportare benefici economici (Veenstra, 2013; Lange & Waal, 2013).

Al giorno d'oggi, immaginare città moderne che non ricorrono ai sistemi multimediali è impossibile. Le raccomandazioni HUL, sono a favore del ricorso degli ICT. Sarebbe interessante utilizzare i più moderni metodi offerti dalla tecnologia per interagire con i cittadini, e promuovere una nuova conoscenza “digitale” del patrimonio.

In questo modo può essere anche migliorato e cambiato l'approccio dei cittadini nei confronti delle risorse, sviluppando così una nuova sensibilità (Kuyper e Van Bussel, 2013).

Ci sono interessanti buone pratiche che fanno ricorso all'uso degli ICT per i beni culturali, che aumentano la consapevolezza dei cittadini e dei turisti a visitare quel sito, facendo in modo da avere anche conseguenti benefici economici. I programmi che vengono usati sono il GIS, QRcode, GPS sociale, che possono essere usati facilmente anche attraverso l'uso di un comune smartphone.

A tal proposito sarebbe interessante elaborare una serie di indicatori specifici, per monitorare i benefici economici, prodotti dagli strumenti ICT relativi al patrimonio culturale.

### **Economia industriale**

La conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale può generare degli impatti positivi anche sull'economia industriale. Spesso nei centri storici delle città si trovano attività produttive di grande importanza (artigianali e industriali) che, in alcuni casi possono rappresentare una minaccia per il patrimonio storico urbano, dato il loro intenso sfruttamento del suolo adiacente alle attività, ma allo stesso modo sono fonte di vitalità economica. (Tab. 7).

**Tab. 7 Indicatori dell'economia industriale**

<b>Sub categorie</b>	<b>Indicatori</b>	<b>Unità di misura</b>
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Media della durata della vita delle imprese	%
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Percentuale di industrie (distribuzione degli edifici)	%
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Percentuale di attività formali e informali	%
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Output diretti derivanti dall'economia industriale del waterfront	\$
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Mq di aree da riqualificare per la nascita di nuovi uffici nel settore industriale	mq
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Aree da riqualificare per investire nel settore industriale della vendita al dettaglio	mq
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Aree destinate agli uffici industriali	mq
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Aree destinate al commercio al dettaglio	mq
<b>VITALITA' ECONOMICA</b>	Guadagni totali nel settore degli uffici industriali del waterfront (calcolati a un anno e a 20 anni)	\$
<b>INFRASTRUTTURE</b>	Attrazione di nuovi investimenti per la realizzazione di infrastrutture	€
<b>INFRASTRUCTURE</b>	Utile netto annuo dei servizi di approvvigionamento idrico	MC FAF

<b>INFRASTRUTTURE</b>	Disponibilità a pagare per gli interventi di riqualificazione delle barriere visive del waterfront	US\$
<b>INFRASTRUTTURE</b>	Tasso di sconto dell' intervento di restauro delle barriere lungo la linea di costa	%
<b>INFRASTRUTTURE</b>	Tasso interno di rendimento ( IRR ) dell' intervento di restauro delle barriere lungo la linea di costa	%
<b>PRODUZIONE DI BENI</b>	Valore economico dei servizi dell'ecosistema (fornitura)	€ valore presente
<b>PRODUZIONE DI BENI</b>	N. di attività industriali	n/anni
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Distribuzione dell'occupazione nel settore della produzione	%
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Tasso di crescita annuo per la produzione tradizionale (vino)	%
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Valore medio di produzione tradizionale per ettaro	€/ettari
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Prezzo di vendita dei prodotti tradizionali ( senza IVA )	€
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Valore attuale netto delle attività economiche	€
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Tasso di profitto interno derivante dalle attività economiche	%
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	Finanziamento delle attività attività economica	n. di anni
<b>PRODUZIONE TIPICA</b>	N. di unità artigianali	n.

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

I benefici sull'economia industriale, sono evidenti soprattutto nei casi di Toronto e di Baltimora, dove sono stati quantificati mediante la percentuale di aperture di nuove industrie, o della riqualificazione di quelle esistenti.

Nel caso di Baltimora ne è stata fatta anche una previsione di tali benefici proiettata vent'anni.

Gli indicatori di questo settore sono capaci di indicare la vitalità economica delle attività industriali, i loro tassi di produzione, legati anche al successo delle attività del centro storico, dove i turisti sono invogliati a comprare i prodotti tipici del sito, di produzione industriale e artigianale.

Nei casi studio di Toronto e Baltimora i benefici sono valutati sulla base di interventi di riabilitazione/costruzione delle infrastrutture: reti stradali, rete di distribuzione d'acqua, rete fognaria, sistemi di drenaggio dell'acqua piovana e sistema di irrigazione. Il potenziamento/ripristino di queste infrastrutture

comporta un aumento del numero di persone che possono usufruire dei servizi e quindi questo si trasforma in impatti fiscali e dunque benefici per il pubblico.

Nel caso di Bath, la valutazione dei benefici riferiti al settore industriale ed economici è stata fatta in relazione agli impatti generati dal sito UNESCO, e dalla sua nomina.

In questa zona si registra una scarsa attività industriale, che viene quasi esclusivamente circoscritta alla produzione di souvenirs, così come discreti fatturati nella produzione di abbigliamento.

Nei casi studio analizzati non sono emersi indicatori relativi alla densità delle attività artigianali che, invece, molto spesso sono localizzate nei centri storici delle città e sono fonte di vitalità economica.

### **ECONOMIA AMBIENTALE**

La conservazione/rigenerazione del paesaggio storico urbano ha impatti positivi anche sull'economia ambientale. Nell'economia ecologica il sistema economico è considerato come un sottosistema del sistema ecologico; i valori di servizi prodotti dalla natura, in termini monetari e non monetari, sono riconosciuti e valutati.

La presenza di aree verdi (di quartiere o parchi) produce benefici economici, oltre che ambientali, in termini di costi risparmiati (costi evitati). Tali impatti positivi sono legati ai benefici sulla salute (possibilità di svolgere attività fisiche, qualità dell'aria), alla riduzione dell'inquinamento dell'acqua, ai benefici idrogeologici (protezione contro smottamenti, frane, alluvioni, ecc.), al controllo dell'erosione del suolo e ruscellamento delle acque (attraverso la creazione e la gestione di aree verdi è possibile incrementare le superfici permeabili aumentando l'assorbimento di acqua da parte del terreno e della vegetazione, a vantaggio dell'intero ciclo idrico), all'eliminazione del sovraccarico del sistema fognario, alla riduzione dell'inquinamento acustico, alla regolazione micro-climatica (la vegetazione esercita un controllo della temperatura e dell'umidità relativa dell'aria), e alla depurazione dell'aria (la vegetazione svolge un'azione filtrante dell'aria per polveri e gas).

Le aree verdi inoltre rappresentano luoghi di svago, per lo sport, per passeggiate, per attività creative, diventando quindi luogo di attrazione.

Secondo uno studio curato dallo "US Forest Service" (Servizio forestale del Dipartimento dell'Agricoltura degli Stati Uniti) tutti gli alberi presenti nei parchi urbani e lungo le passeggiate delle città americane, riescono ad immagazzinare 21 milioni di tonnellate di carbonio ogni anno, garantendo 1,5 miliardi di dollari in benefici economici (Tab. 8).



**Tab. 8 Indicatori dell'economia ambientale**

<b>Sub categorie</b>	<b>Indicatori</b>	<b>Unità di misura</b>
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Valore economico dei servizi dell'ecosistema (regolazione e mantenimento)	€ valore attuale netto
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Attrazione di nuovi investimenti per la riqualificazione delle aree verdi	€
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Attrazione di nuovi investimenti per la preservazione delle aree verdi	€
<b>RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO</b>	Attrazione di nuovi investimenti in nuove infrastrutture per la riduzione dell'inquinamento	€
<b>RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO</b>	Riduzione dei livelli di CO2 per anno a beneficio dei residenti che vivono lungo il waterfront	%
<b>RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO</b>	Riduzione dei livelli di CO2 per anno a beneficio dei pendolari che lavorano sul waterfront	%
<b>RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO</b>	Riduzione dell'utilizzo delle auto	%
<b>RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO</b>	Valore monetario della riduzione di CO2 del waterfront	\$
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Attrazione di nuovi investimenti per la preservazione dell'ecosistema	€
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Danni evitati all'ecosistema / conservazione del suolo	€
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Danni evitati all'ecosistema – alla conservazione dei terreni / investimenti nella conservazione dell'ecosistema	€
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Costi evitati dovuti alla congestione del traffico (a causa di perdita di produttività)	€ / anni
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Costi evitati per la congestione del traffico per la comunità (a causa della riduzione dell'attività economica)	€ / anni
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Costi evitati per la congestione del centro storico per i residenti (dovuto al turismo di massa, dai pedoni, e dall'affollamento delle piste ciclabili)	€ / residenti / anno
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Riduzione dei costi per i servizi pubblici	%

<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Benefici per la preservazione dei terreni edificabili (valutazione dei servizi dell'ecosistema)	ettari
<b>PRESERVAZIONE DELL'ECOSISTEMA</b>	Benefici derivanti dalla conservazione dei terreni agricoli (valutazione dei servizi dell'ecosistema)	€
<b>SERVIZI E AREE VERDI</b>	Totale delle aree riqualificate in chiave "green" nella zona del waterfront	mq

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

Nella maggior parte dei casi studio analizzati i benefici sull'economia ambientale/ecologica sono scarsi, ma non del tutto assenti, infatti quasi ovunque abbiamo potuto notare una riduzione dei livelli di CO<sub>2</sub>, adempiendo in parte, a quanto prefissato nell'elaborazione dei progetti.

Tuttavia, non essendo i benefici economici di matrice ambientali evidenti come quelli di altre categorie, sono molto spesso trascurati nelle valutazioni degli interventi di conservazione/rigenerazione del paesaggio storico urbano. Gli interventi sul paesaggio storico urbano producono benefici in termini di costi risparmiati, come evidenziato in diversi casi studio, tra cui ricordiamo Toronto e Baltimora.

Infatti in queste zone i tassi di inquinamento hanno reso opportuno intervenire con azioni dirette alla riduzione del traffico, e della promozione di percorsi pedonali, di piste ciclabile e all' incentivazione dei mezzi pubblici.

Il paesaggio urbano è stato considerato come un elemento da preservare per garantire la crescita economica.

Dall'analisi dei casi studio, si evince che ogni città si impegna per la preservazione dell'ecosistema, attraverso azioni specifiche ispirate ai principi dell'architettura sostenibile.

## **ECONOMIA SOCIALE**

La conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale ha impatti positivi sul capitale sociale, rivitalizzando il tessuto sociale e generando sinergie/relazioni e legami tra i diversi sistemi della comunità (Fusco Girard, 1987). Si aprono cioè nuove dinamiche relazionali, sociali che vanno al di là degli spazi e delle regole che definiscono la tradizionale economia di mercato, verso la costruzione di una economia fondata sulle relazioni. Una società più inclusiva ed integrata è una società che, mediante la fondazione di associazioni, di progetti di crowdfunding, ecc. è in grado di contribuire alla produttività economica locale.

La promozione di networks e partnership aumenta la qualità della vita delle città, ed è capace di rendere più attrattivo il suo paesaggio. I benefici legati all'economia solidale, nei casi studio analizzati, sono evidenti soprattutto nei casi di Marrakech, Tbilisi, Skopje, Kazimierz e Lille.

Promuovere partecipazione sociale vuol dire educare la popolazione al cambiamento. Questi obiettivi sono raggiunti attraverso l'educazione resa dalla scuola dell'infanzia fino alle Università, attraverso l'ausilio di personale specializzato e professionale.

Esistono degli indicatori specifici per monitorare il successo dell'economia sociale, che possono essere legati al tasso di alfabetizzazione e al livello di istruzione della popolazione. L'aumento del numero di persone che frequentano le scuole, le università aumenta la professionalizzazione del mercato del lavoro, rendendolo più competitivo (Tab. 9).

**Tab 9 Indicatori dell'economia sociale**

<b>Sub categorie</b>	<b>Indicatori</b>	<b>Unità di misura</b>
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero delle istituzioni di assistenza sociale	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero di persone che ricevono assistenza sociale pubblica	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Popolazione influenzata annualmente	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero totale di utenti che utilizzano il servizio di approvvigionamento idrico	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Previsione futura dei posti di lavoro (calcolati in un anno e a 20 anni)	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Percentuale di assunzioni future	%
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Rendimento nel settore degli uffici	\$
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Operazioni commerciali e finanziarie nel settore delle occupazioni	\$
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Occupazione e supporto amministrativo nel settore dell'industria creativa	%
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Riduzione dei tempi di percorrenza in termini di ore	ore
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Riduzione totale dei tempi di percorrenza di ore in un anno	Ore/anno
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Riduzione dei costi di viaggio	\$
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Riduzione dei costi per risanare i luoghi causa di incidenti	\$
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero di incidenti ridotti in un anno	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Mq2 destinati alla realizzazione di nuovi posti di lavoro	mq

<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero di posti di lavoro a tempo indeterminato	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	n. di posti di lavoro indiretti	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	N. di posti di lavoro temporanei per la realizzazione delle infrastrutture	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero di posti di lavoro destinati ai residenti delle aree periferiche per la realizzazione del progetto (temporanei e permanenti)	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Numero di incidenti ridotti a causa del miglioramento delle infrastrutture	n.
<b>INTERESSE SOCIALE</b>	Formazione e occupazione personale biblioteche	\$
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Occupazione in servizi sociali e comunitari	n.
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Numero di pedoni che beneficia della riqualificazione del waterfront	n.
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Benefici economici che non dipendono dall'economia globale di un paese	\$
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Supporto di specialisti nel settore ICT	n.
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Aree destinate alla ricerca	mq
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Percezione personale della sicurezza	qualitativo
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Tasso di criminalità	%
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Numero e tipi di conflitti, problemi sociali	N
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Uso del quartiere da parte degli studenti	qualitativo
<b>COSIONE SOCIALE</b>	Percezione del quartiere da parte dei giovani studenti e quelli universitari	qualitativo
<b>ECONOMIA COLLABORATIVA</b>	N. di servizi agli appartamenti	n.
<b>ECONOMIA COLLABORATIVA</b>	Numero di nuove cooperative	n.
<b>COESIONE SOCIALE</b>	Tasso di frequenza nelle scuole	%
<b>COESIONE SOCIALE</b>	Tasso di analfabetismo	%
<b>COESIONE SOCIALE</b>	Tasso di povertà	%
<b>COESIONE SOCIALE</b>	Nuovi fondi federali per supportare le associazioni no profit	€

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

Nel caso di Lille non sono stati valutati gli effetti della cultura sulla popolazione locale. Le persone del luogo e i turisti stranieri hanno partecipato in maniera molto attiva alle attività promosse dalle città, come agli eventi

pubblici. Tutto ciò ha avuto degli impatti sociali molto alti sui gruppi più svantaggiati della città, che si sono sentiti coinvolti in tutte le iniziative creative della loro città.

La carenza del caso studio francese risiede nel non aver fornito dati sulla coesione sociale e sulla collaborazione della popolazione per l'evento capitale europea della cultura.

Anche nel caso di Toronto non sono valutati gli impatti sociali dello sviluppo urbano.

Nel caso di Katzimierz, la valutazione ha preso in considerazione gli impatti economici e sociali della conservazione del patrimonio culturale. Questo approccio può essere adottato per promuovere la valutazione economica di conservazione del patrimonio culturale. L'impatto sociale è uno degli obiettivi della strategia di conservazione. Alcuni importanti studi sono stati realizzati per la raccolta dei dati qualitativi, legati alla percezione dei residenti, ed in particolare a quello degli studenti.

Gli indicatori relativi ai cambiamenti demografici dimostrano indirettamente l'attrattiva della città, anche se i dati disponibili non sono sufficienti.

Nel caso di Bath l'impatto sociale è stato registrato sia nella fase di analisi del piano di gestione del sito UNESCO, sia in quella di concreta applicazione.

Diverse categorie di stakeholders hanno partecipato attivamente alle attività di salvaguardia del sito, tipo quelle dirette alla conservazione del patrimonio storico culturale. Tuttavia mancano i dati raccolti mediante le attività di intervista ai diversi stakeholders, svolta nell'intervallo del 200-2004.

I processi partecipativi aumentando la qualità della vita, sono in grado di rendere il paesaggio più attrattivo.

Una delle categorie emerse dall'analisi dei casi studio è quella dell'economia collaborativa o sharing economy. Tale categoria economica è emersa negli ultimi anni come motore di sviluppo sostenibile locale.

L'emergere di diversi servizi collaborativi nell'economia della condivisione è attualmente all'attenzione internazionale (Collaborative territories toolkit, 2014; Milano Sharing City, 2013; Amsterdam Sharing City, 2014).

### **ECONOMIA DEI VALORI IMMOBILIARI (REAL ESTATE)**

La conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale, spesso ha effetti positive sull'aumento del valore degli immobili limitrofi ai siti UNESCO.

La conservazione e riqualificazione del patrimonio culturale produce degli effetti positive anche nel settore dell'economia immobiliare.

Il patrimonio immobiliare risente positivamente degli investimenti sul patrimonio culturale, generalmente, si registra infatti un aumento del valore immobiliare nelle aree di intervento sia nelle aree limitrofe.

L'espressione del valore di uso di edifici e monumenti è data dai valori immobiliari, misurati da valori di proprietà o affitto (valori effettivi di noleggior per alloggio occupato da inquilino, valore locativo imputato per le abitazioni occupate dai proprietari). Gli edifici storici e monumentali forniscono servizi abitativi, servizi per il governo della città (e.g. municipio storico), e servizi culturali (e.g. musei, centri di arte e spettacolo). I valori del mercato immobiliare sono quindi indicatori di mercato della domanda individuale e collettiva per l'utilizzo del patrimonio culturale costruito.

La qualità dei dintorni diventa importante per l'influenza sui prezzi degli immobili residenziali e quindi, per estensione, la qualità di un quartiere storico può produrre benefici economici (Tab. 10).

**Tab.10 Indicatori economici del valore immobiliare**

Sub categorie	Indicatori	Unità di misura
<b>OCCUPAZIONE</b>	Crescita dell'occupazione nell'ambito del settore immobiliare e dello sviluppo quartiere	%
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Prezzo medio di appartamenti	€ / mq <sup>2</sup>
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Aumento valore terreno privato	€
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Aumento del valore dei terreni pubblici (a causa dello sviluppo delle infrastrutture )	% - €
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Aumento del valore degli immobili	%/anno
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Evoluzione delle strutture di proprietà e da affittare	%
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Quantità delle transazioni nel mercato immobiliare	€
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Numero di spazi destinati ad uffici	N. di spazi per uffici
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Prezzo delle proprietà (stimato)	€/anno
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Percentuale di residenti (distribuzione degli edifici)	%

<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	N. di unità commerciali	n.
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore degli edifici storici	US\$/mq
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore degli edifici nella buffer zone	US\$/mq
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore delle proprietà commerciali in affitto	US\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore delle proprietà residenziali in affitto	US\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Costo medio di affitto mensile	US\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore medio di mercato	USD
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Valore medio di transazioni immobiliari	US\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Crescita totale del valore degli immobili lungo il waterfront (calcolato a un anno e a 20 anni)	\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Previsione dell'aumento del valore degli immobili (calcolato a un anno e a 20 anni)	\$
<b>VALORI IMMOBILIARI</b>	Aree destinate alla realizzazione di nuove residenze	mq
<b>CRESCITA URBANA</b>	Espansione degli edifici	%
<b>CRESCITA URBANA</b>	Sviluppo residenziale	N. di nuove unità residenziali
<b>CRESCITA URBANA</b>	Ettari di suolo a cui è stato concesso un cambiamento di uso del suolo	Ettari
<b>CRESCITA URBANA</b>	M2 di aree destinate allo sviluppo commerciale	Mq2
<b>CRESCITA URBANA</b>	Tasse delle proprietà per lo sviluppo commerciale (comunale)	€
<b>CRESCITA URBANA</b>	Tasse per le proprietà derivanti dallo sviluppo commerciale (provinciali e federali)	€
<b>CRESCITA URBANA</b>	N. di residenti derivanti dall'affollamento	N. di residenti

	urbano	
<b>CRESCITA URBANA</b>	Ettari di spazi pubblici destinati a spazi aperti e ad aree di ricreazione	Ha
<b>CRESCITA URBANA</b>	Aumento delle tasse municipali	€ / anno
<b>CRESCITA URBANA</b>	Realizzazione di nuove costruzioni con relative permessi a costruire	N. di permessi
<b>CRESCITA URBANA</b>	Dotazione di arredo urbano	€
<b>CRESCITA URBANA</b>	N. di proprietà registrate per uso residenziale	n.
<b>CRESCITA URBANA</b>	N. di proprietà registrate per uso residenziale	n.
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Numero di costruzione, restauri e adeguamento di edifici storici	N. di lavori
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Re-funzionalizzazione degli edifici storici	%
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Attrattività residenziale	Qualitativo
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Percentuale delle unità residenziali non utilizzate (la distribuzione degli edifici)	%
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	N. di edifici riabilitati in stato di degrado	n.
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Tasso di case vuote	%
<b>RIGENERAZIONE URBANA</b>	Percentuale di edifici ben conservati	%

*Elaborazione da: Fusco Girard, 2015*

Gli impatti riscontrati sull'economia immobiliare sono una dimostrazione che il valore del patrimonio e quello del mercato immobiliare sono connessi tra loro.

Nei casi studio di Tbilisi, Toronto, Baltimora, Kazimierz i benefici economici, la riqualificazione degli edifici storici, che versavano in uno stato di degrado, ha avuto come conseguenza la realizzazione di nuovi edifici, nonché la valutazione economica degli edifici già esistenti, e quindi un generale aumento dei valori immobiliari.

Nel caso di Bath, per stimare i benefici diretti sull'economia immobiliare si è utilizzato come indicatore il valore di mercato degli edifici storici, pubblici e adiacenti alla zona oggetto dell'intervento. In questo, come emerso anche in altri casi studio è emerso che i dati forniti si riferiscono alla situazione post-



progetto anche se mancano dati di confronto con la fase pre-progetto. Questa mancanza non consente di stimare il reale incremento verificatosi nel mercato immobiliare.

Nel riuso/rigenerazione degli edifici storici risiede un grosso potenziale economico in termini di occupazione, reddito ecc.

Dall'analisi dei casi studio è emerso che proteggere un edificio è una buona strategia per tramandare la sua storia nel tempo.

### **8.7 Conclusioni e raccomandazioni**

E' chiaro che il patrimonio culturale è in grado di giocare un ruolo fondamentale per lo sviluppo economico della città.

Gli studi pubblicati dalla Banca Mondiale hanno evidenziato l'importanza del patrimonio, come fattore di sviluppo economico.

La Banca Mondiale ha finanziato molti di questi progetti dei casi studio analizzati, con l'obiettivo di puntare alla conservazione del patrimonio, visto come forma economica in grado di produrre ricchezza alle città.

In questo modo a beneficiarne saranno soprattutto l'economia turistica, l'economia dell'artigianato, l'economia creativa, industriale, ambientale e sociale di un paese.

Tale risultato è stato evidenziato in maniera chiara dai casi studio analizzati in questo capitolo.

E' emerso che è necessario identificare degli indicatori economici e culturali per "misurare" il successo di un progetto di riqualificazione, che interessa il patrimonio culturale.

Questo è stato confermato in particolare modo per il caso macedone e quello della Georgia.

E' importante monitorare gli indicatori economici e culturali nel tempo, in modo tale da avere sempre sotto controllo l'economia di un paese legato alla riqualificazione dei beni culturali, soprattutto se intravisti come fonte di guadagno.

A partire dall'analisi dei casi studio, e dunque da esperienze concrete, è stata costruita la matrice economica di valutazione degli impatti degli interventi di conservazione/rigenerazione del paesaggio storico urbano.

L'affermazione D. Rypkema, "se c'è sviluppo economico non c'è conservazione del patrimonio" è assolutamente falsa" (Rypkema). Infatti, l'evidenza empirica dimostra che il patrimonio culturale è una componente centrale nello sviluppo dell'economia locale. I casi studio analizzati in questo

documento, contengono indicazioni significative riferiti ai dati qualitativi, riguardanti i benefici derivanti dall'attuazione del progetto.

Gli impatti economici del patrimonio culturale sono stati valutati, nei casi studio studiati, a partire da dati estrapolati da fonti statistiche, interviste, e solo in alcuni casi dall'applicazione dei metodi valutativi.

Talvolta, sono delle caratteristiche fisiche peculiari del patrimonio a conferirgli un incremento di valore, che supera quello di mercato.

La misurazione di valori d'uso e non uso mira a sviluppare approcci contemporaneamente quantitativi e qualitativi per la conservazione del patrimonio. Molto spesso sono utilizzati valori facilmente identificabili, in alcuni casi possono essere misurati in maniera più facile, soprattutto quando sono riferiti ai centri storici, ci sono valori d'uso relativi al mercato immobiliare, che possono dipendere o meno dalla presenza del patrimonio circostante (case, negozi, uffici e servizi pubblici); e poi ci sono altri valori d'uso legati al turismo, e alle sue ricadute dirette e indirette (visite al sito, musei e monumenti) (Ost, 2010).

La matrice economica qui proposta è strutturata sulla base delle sei categorie precedentemente individuate: economia turistica, culturale/creativa, solidale, ambientale/ecologica, immobiliare.

Alcuni benefici possono riguardare tutte le forme di economia (un esempio è l' attrazione di investimenti, numero di occupati) mentre altri sono più strettamente legati alle singole categorie.

Tuttavia dai casi studio sono emerse criticità e debolezze, soprattutto relative agli strumenti/metodi valutativi utilizzati. Spesso la valutazione si presenta allo stato embrionale, in quanto in alcuni casi the benchmark si riferiscono a dati non reperibili facilmente ed inoltre, talvolta, i dati relativi al post-intervento e al pre-intervento o relativi al sito oggetto dell'intervento e a quello di controllo, non sono comparati tra loro, riducendo in tal modo l'immediatezza della percezione dei benefici derivanti dall'intervento.

In molti casi quando noi pensiamo ai benefici economici ci rendiamo conto che parliamo di turismo. A testimonianza di quanto detto è significativo osservare che l'economia turistica è quella che presenta il maggior numero di indicatori e di dati, ma attualmente rappresenta solo una parte dei benefici. Esistono una vasta gamma di benefici economici derivanti dalla conservazione e riqualificazione del patrimonio.

Tuttavia, occorre considerare anche altri benefici derivanti dalla conservazione del patrimonio culturale. Il settore turistico da solo non è garanzia della conservazione e dello sviluppo del paesaggio storico urbano

infatti, in alcuni casi studio, è emerso che all'aumento dei turisti è corrisposta una diminuzione dei residenti.

Gli interventi non devono avere, come primo obiettivo l'incremento del turismo, ma quello del miglioramento delle condizioni di vita locale che, a sua volta, in un'ottica circolare, costituiscono fonte di attrazione per il turismo. Qualità della vita e attrattività turistica sono, dunque, in rapporto simbiotico e di circolarizzazione.

Un programma di conservazione/rigenerazione del patrimonio culturale deve cercare di integrare gli obiettivi relativi alle sei categorie. Un programma rivolto esclusivamente alla "produzione" di tipo residenziale, rischia di diventare un quartiere "dormitorio"; un programma che punta esclusivamente sull'economia turistica rischia una "museificazione" del sito. Occorre trovare il giusto equilibrio per riconciliare il turismo e il bisogno dei residenti, e più in generale le diverse forme di economia.

Abbiamo precedentemente anticipato che una sola analisi economica ottenuta attraverso l'analisi costi-benefici non risulta sufficiente per stimare tutti i benefici di un progetto di riqualificazione. Ci saranno più impatti da valutare per ciascuna alternativa di progetto. Tale metodologia richiede una definizione del metodo da seguire molto schematica, che si esplicita attraverso la definizione di obiettivi specifici da perseguire, che possono essere di natura economica, sociale e ambientale, in secondo luogo possono essere così stabilite e analizzate le alternative di progetto, valutandone gli impatti. Il fine ultimo è quello di valutare se i progetti selezionati massimizzano gli obiettivi stabiliti a monte.

In conclusione l'obiettivo di questo capitolo è stato quello di riflettere sul ruolo chiave delle risorse architettoniche, culturali e paesaggistiche.

Si è cercato di capire come valutare la loro importanza, come motore di sviluppo economico e sociale.


Viene riproposta un'analisi sul problema della "valutazione per la conservazione" (Fusco Girard, 1975) delle risorse architettoniche e culturali, e su quale potrebbe essere lo strumento operativo che ci consente di definire tale percorso.

Il problema principale delle aree urbane costiere risiede nel degrado fisico della costa, unite alla mancanza di relazioni tra mare e centro storico. Per tale ragione viene fatta una riflessione su come migliorare lo strumento di "Heritage Impact Assessment", per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione. Dall'analisi di questi casi studio si è arrivati a capire che per rendere più operativo questo strumento è necessario integrare la sola valutazione degli impatti culturali, con quella degli impatti economici.

In tal modo è possibile cogliere contemporaneamente il valore del bene di riferimento, l'azione di riqualificazione dell'area, gli impatti culturali dell'azione del bene ed infine quelli economici. Questi ultimi intese come risorse economiche della città.

La proposta è quindi quella di aggiungere un ulteriore campo alle tabelle ICOMOS, in modo da essere in grado di valutare, come detto precedentemente, sia gli impatti culturali che economici. (Fig. 7).

Fig. 7 Heritage Impact Assessment – valutazione impatti economici dei progetti

SPAZI PUBBLICI E IDENTITARI – SPAZIO VISUALIZZATO - SPAZIO VISSUTO PERCEPITO – AREE VERDI – WATERFRONT							
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties							
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL’IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI
REAL FABBRICA D’ARMI	La Reale fabbrica d'armi di Torre Annunziata è stata la più grande fabbrica d'armi del Regno delle Due Sicilie. Fondata nel 1758 per volontà di Carlo di Borbone, nell'ambito del processo di ricerca dell'indipendenza dalle forniture militari straniere, fabbricava sia armi da fuoco, che armi bianche, e fungeva da centro di assemblaggio di parti provenienti da altri stabilimenti industriali. Dopo l'unificazione italiana, fu progressivamente declassata a Spolettificio. Dopo essere stata definitivamente chiusa e dismessa, è stata adibita a sede universitaria.	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	MODERATE BENEFICIAL 9+8/2=8.5	a. AUMENTO DEL NUMERO DEI TURISTI STRANIERI/LOCALI ; b. AUMENTO DEI PERNOTTAMENTI; c. AUMENTO DELLE VISITE AL SITO; d. NUMERO DI NUOVI NEGOZI; e. AUMENTO DEI POSTI DI LAVORO; AUMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
		VERY HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	LARGE BENEFICIAL	

In questo modo nasce “un’economia della conservazione” di più ampio spettro, dove si iniziano a valutare aspetti economici e culturali dei progetti di riqualificazione.

Ma un limite dell’analisi economica che si basa sul metodo dei costi benefici per i beni culturali, è rappresentato dal fatto che esso non è in grado di quantificare quali sono i benefici immateriali, legati al solo “valore di esistenza della risorsa”.

E’ un tipo di approccio che non è in grado di quantificare quali sono i benefici intangibili degli utenti diretti che vivono le risorse.

Per tale ragione si è sentita l’esigenza di ricorrere anche a metodi non monetari, che la letteratura di riferimento indica come “metodi di valutazione complessi non monetari”.

A tal proposito sarà necessario ricorrere a metodi multicriterio, capaci di migliorare ancora una volta lo strumento di “Heritage Impact Assessment”, che in questo caso potrà essere considerato uno strumento completo per valutare tutti i tipi di impatti derivanti da un grande progetto di riqualificazione.

Obiettivo questo che sarà raggiunto nell’elaborazione dell’ultimo capitolo di questo lavoro di ricerca.

## **Bibliografia**

- Actum (2011). Ecosystem services evaluation in the škocjan caves regional park. world wide fund for nature, Roma.
- Angrisano M., Gravagnuolo A., Nocca F, Bosone M., *Economic evaluation tools for historic urban landscape/heritage regeneration*. Convegno internazionale Towards operationalizing UNESCO Recommendation on Historic Urban Landscape. Napoli 2, 3 marzo 2015.
- Bigio A.G., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Marrakesh, Discussion Paper Idb-Dp-120, Inter-American Development.
- Bruni L. (2006), Reciprocità. Bruno Mondadori, Milano.
- Bruni L., Zamagni S. (2004), Economia Civile. Efficienza, equità, felicità pubblica. Il Mulino, Milano.
- CABE (Commission for Architecture and the Built Environment) (2006), Design review How CABE evaluates quality in architecture and urban design. London, UK
- Coccossis H., Nijkamp P. (1995), Sustainable Tourism Development, Aldershot, Avebury, UK.
- Common M., Stagl S. (2005). Ecological economics: an introduction. Cambridge University Press, Cambridge.
- Esposito De Vita G., Trillo C. (2014), “Valorizzazione del patrimonio storico architettonico e promozione d’impresa: il caso the Brewery, Boston”. BDC, vol. 14, pp. 145–164.
- European Commission (2014), Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – “Towards an integrated approach to cultural heritage for Europe”, COM (2014) 477 final, Brussels, 22.7.2014
- Florida R. (2002). The Rise of the Creative Class: And How it’s transforming work, leisure, community and everyday life. New York: Perseus Book Group
- Fusco Girard L. (1987), Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione, Franco Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2013), “Toward a smart sustainable development of port cities/areas: the role of the ‘historic urban landscape’ approach”. Sustainability, vol. 5, n. 10, pp. 4329-4348.
- Fusco Girard L. (2014), “Presentation of Theme 4: Community driven conservation and local empowerment”, Proceedings of ICOMOS XVIII General Assembly and Scientific Symposium Heritage and Landscape as Human Values, Florence, Italy, November 10-14, 2014.

- Fusco Girard L., (2014), "Creative cities: the challenge of "humanization" in the city development" in BDC - Bollettino del Centro Calza Bini, Vol.13:"Towards a Circular Regenerative Urban Model" - Università degli Studi di Napoli Federico II.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997), "Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio", Franco Angeli, Milano.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (2009), Cultural Tourism and Sustainable Local Development. Ashgate, London, UK.
- Gravagnuolo A., Angrisano M., Nocca F., Bosono M. (2015). *Economic evaluation tools for Historic Urban Landscape/heritage regeneration*. Atti del Convegno "Towards operationalizing UNESCO Recommendation on Historic Urban Landscape. Napoli 2/3 marzo.
- Gomes L. L., Pinto L. C. (2013). Alto Dour Wine Region. In (ed.) Poli D., "Agricoltura paesaggistica. Visioni, metodi, esperienze." Firenze University Press, Firenze, Italy.
- Grefe X. (2005), Culture and Local Development. OECD, Paris, France.
- Grefe X., (2009), "Heritage Conservation as a Driving Force for Development, Heritage and Beyond", Council of Europe, pp.101 pages-112 pages, 2009 pages [<http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00668906/fr/>]
- ICOMOS (2011), Guidance on heritage impact assessments for cultural World Heritage properties. ICOMOS, Paris.
- IUCN (2014). The Benefits of Natural World Heritage. IUCN, Gland, Switzerland.
- Kuypers A, Van Bussel GJ (2013). Dismantling urban history. Cultural heritage in public spaces using new media technologies. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Labadi S (2008). Evaluating the socio- economic impacts of selected regenerated heritage sites in Europe. European Cultural Foundation Cultural Policy Research Award.
- Landorf, C. (2009), Managing for sustainable tourism: a review of six cultural World Heritage Sites, Journal of Sustainable Tourism, vol. 17, n. 1, pp. 53–70
- Lange, M. de & Waal, M. de (2013). Owning the city: New media and citizen engagement in urban design. First Monday, Volume 18, Number 11, 4 November 2013.
- Licciardi, G. (2012), The Economics of Uniqueness: Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development. World Bank, Washington, DC.
- Lichfield N. (1988), Economics in urban conservation. Jerusalem institute for Israel studies, Cambridge University press, Cambridge.



- Lille (2004) Madeleine ROLAND Élisabeth VILAIN - Karim MOUSSALLAM, Insee Service statistique. [www.crtnordpasdecals.fr](http://www.crtnordpasdecals.fr)
- LoureçoGomes, L. (2009), Valoração Económica de Património Cultural: Aplicação da Técnica de Escolhas Discretas ao Alto Douro Vinhateiro Património da Humanidade, Tese de Doutoramento em Ciências Económicas, Universidade do Minho.
- Luxen J.L. (2012), "Heritage Economics and Conservation Funding", EUROMED HERITAGE Proceedings. Damascus, Syria.
- Macdonald S., Cheong C. (2014), "The Role of Public-Private Partnerships and the Third Sector in Conserving Heritage Buildings, Sites, and Historic Urban Areas", The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- Markus A (2014), Mapping Social Cohesion. The Scanlon Foundation surveys 2014. ACJC, Faculty of Arts, Victoria, Australia
- MEA (2005), Ecosystems and Human Well-being: Multiscale Assessment, Millennium Ecosystem Assessment Series, 4. Island Press, Washington, DC.
- Mendes Zancheti S. and Gabriel J., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Salvador de Bahia, Discussion Paper Idb-Dp-121, Inter-American Development.
- Murzyn M (2006) Kazimierz. The Central European experience of urban regeneration. Krakow: International Cultural Centre.
- Nijkamp P. (2010), "Economic Valuation of Cultural Heritage". In Licciardi G., Amirtahmasebi R., (eds.), The Economics of Uniqueness, World Bank, Washington, DC, USA.
- Nowak D. J., Greenfielda E.J., Hoehna R. E., Lapointb E., (2013). "Carbon storage and sequestration by trees in urban and community areas of the United States". Environmental Pollution, vol. 178, pp. 229-236.
- Nypan T (2005) Cultural Heritage Monuments and Historic buildings as value generators in a post-industrial economy. With emphasis on exploring the role of the sector as economic driver. Directorate for Cultural Heritage, Norway
- Orbasli A. (2010). City of Bath World Heritage Site. Economic Development Appraisal.
- Ost C (2010), "Mapping heritage economics for spatial analysis in historic city cores". In Ricciardi G, Amirtahmasebei R (eds.), Economic of Uniqueness. Investing in historic city cores and cultural heritage asset for sustainable development. The World Bank, Washington, DC, 245-282.
- Ost C. (2014), "Historic cities in emerging countries. Economics of conservation revisited" in BDC - Bollettino del Centro Calza Bini, Vol.13: "Towards a Circular Regenerative Urban Model"- University of Naples "Federico II"

- Ost, C. (2009). *Guide for Heritage Economics: Values, Indicators, Maps, and Policies*. Scholar research. The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- Pais I, Peretti P, Spinelli C (2014), *Crowdfunding. La via collaborativa all'imprenditorialità*. EGEA, Milano.
- Pereira Roders A. (2013), "How can urbanization be sustainable? A reflection on the role of city resources in global sustainable development", *Towards a Circular Regenerative Urban Model - Bollettino del Centro Calza Bini*, vol. 13, n. 1, pp. 79-90.
- Pereira Roders A., Bond A., Teller J. (2013), "Determining effectiveness in heritage impact assessments", *IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation*, Calgary Stampede BMO Centre, Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Quartesan A. and Romis M., (2010) *The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Oaxaca de Juarez*, Discussion Paper Idb-Dp-127, Inter-American Development.
- Randal M. (2010). *The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assessts for Sustainable Development*, Licciardi G, Amirtahmasebi R. editori. The World Bank, Washington, D.C.
- Rifkin J (2000), *The Age Of Access: The New Culture of Hypercapitalism, Where All of Life Is a Paid-For Experience*. Jeremy P. Tarcher/Putnam, New York, USA.
- Rypkema D. (2010), "Preservation: More than Bricks and Mortar". *Proceedings of Kansas Main Street Conference*. Hutchinson, Kansas. [www.placeeconomics.com](http://www.placeeconomics.com)
- Rypkema, D. (2003), *The Economics of Historic Preservation: A Community Leader's Guide*. National Trust for Historic Preservation, Washington, DC.
- TEEB (2010), *The Economics of Ecosystems and Biodiversity: Ecological and Economic Foundations*. Earthscan, London.
- Throsby D (2012), *Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia*. Macquarie University, Sydney, n. 16.
- Throsby D., (September 2012, No. 16), *Investment in Urban Heritage - Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia*.
- Toronto and Region Conservation for the living City (2010). *Economic Effects Assessment. Technical Memorandum*.
- Toronto Convention and Visitors Association *Spreading the Word TOURISM TORONTO ANNUAL REPORT* (2009).

- Trivelli P. and Nishimura Y., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Valparaiso, Discussion Paper Idb-Dp-122, Inter-American Development.
- UNESCO (2011), Recommendation on the Historic Urban Landscape. UNESCO World Heritage Centre, Resolution 36C/23, Annex, Paris, France.
- UNESCO (2013), New life for historic cities: The historic urban landscape approach explained. UNESCO World Heritage Centre, Parigi.
- UN-Habitat (1996), "Istanbul Declaration on Human Settlements," in Report of the United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II), Istanbul, June 3–14, 1996, [www.unhabitat.org/downloads/docs/2072\\_61331\\_ist-dec.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/2072_61331_ist-dec.pdf)
- United Nations Development Programme (2013), "Innovations in Monitoring & Evaluating Results", Discussion Paper to UNDP's Third International Conference on National Evaluation, Sao Paulo, Brazil.
- Van Oers (2009), Private Sector Involvement in World Heritage Preservation. Keynote presentation at the Xth World Congress of the Organization of World Heritage Cities, Quito
- Veenstra, M. (2013). Informatietechnologie in de openbare ruimte. Amsterdam: Amsterdam University
- Veldpaus L., Pereira Roders A.R. (2014), "The historic urban landscape: Learning from a Legacy". In Amoêda R., Lira S., Pinheiro C. (eds.), Conference Paper: Proceedings of IV International Conference on Heritage and Sustainable Development. Guimaraes, Portugal, July 22-25, pp. 129-141. Green Lines Institute for Sustainable Development, Portugal.
- WHC (2013), "Celebrating 40 years of the World Heritage Convention". UNESCO World Heritage Centre, Paris. <http://whc.unesco.org/en/celebrating-40-years>
- Young M.D. (1992), "Sustainable Investment and Resource Use: equity, environmental integrity and economic efficiency". The Parthenon Publishing Group, Carnforh.
- (2010). Westport Waterfront TOD Cost Benefit Analysis. Prepared for the Westport Waterfront TOD TIGER application August 23, 2010.

## Capitolo 9

### **Valutazione degli impatti economici e culturali -Economic and Cultural Heritage Impact Assessment EHIA - della riqualificazione del patrimonio culturale costiero**

---

L'obiettivo di questo capitolo è quello di utilizzare la valutazione di contingenza e il metodo del Choice Experiment, per valutare da un lato i costi degli interventi del Grande Progetto Pompei, e dall'altro di identificarne i benefici intangibili.

Tale metodologia, è a favore della partecipazione di diversi stakeholders, ed è considerata come ulteriore strumento per migliorare l'applicazione della Guida ICOMOS del 2011.

---

#### **9.1 Introduzione**

Dall'analisi dei risultati emersi dalle conclusioni del Capitolo 8, ci si è resi conto che lo strumento di "Heritage Impact Assessment", può essere ulteriormente integrato, attraverso una valutazione di contingenza, che considera anche i benefici intangibili di determinate azioni di progetto.

La valutazione economica riferita all'analisi costi benefici per identificare quali sono i vantaggi della conservazione del patrimonio culturale e paesaggistico, deve essere integrata quindi da strumenti di valutazione, in grado di esplicitare i valori di uso e non uso, delle risorse. In questo modo abbiamo la possibilità di indentificare quali sono gli obiettivi per la definizione delle diverse azioni progettuali, e quali sono le priorità identificate dai diversi stakeholders. Attraverso questo metodo siamo in grado di capire anche quali sono concretamente gli strumenti economici per finanziare i progetti, coordinando i diversi soggetti interessati.

A tal proposito riusciamo a soddisfare al meglio le raccomandazioni dell' "Historic Urban Landscape" del 2011, che incoraggiano l'utilizzo di nuovi strumenti valutativi, capaci di evitare ripercussioni negative sulla conservazione del patrimonio.

Il processo di valutazione evidenzia i vantaggi e gli svantaggi delle diverse azioni progettuali, migliorando le scelte e la gestione dei processi di sviluppo.

I programmi di conservazione devono considerare anche quelli che sono gli aspetti culturali, sociali e urbanistici di una città.

Molto spesso tali progetti hanno delle ripercussioni , che non sono solo fisiche sui singoli edifici, ma possono avere anche degli "effetti intangibili" sui diversi individui che vivono la città. Per tale ragione è importante definire a

monte i diversi obiettivi da perseguire per garantire il successo di un progetto di riqualificazione, tenendo in considerazione le diverse scale per misurare in che modo soddisfare gli obiettivi ecologici, ambientali, socio-urbanistici, economici e finanziari.

Ci sono due metodi da tenere in considerazione per capire in che modo la valutazione degli impatti di un grande progetto può essere considerata completa:

1. Analisi costi benefici, capace di valutare gli impatti in un'unica dimensione monetaria;
2. L'analisi multicriterio per valutare gli impatti alla scala sociale e ambientale, in modo da identificare le priorità degli interventi, e promuovere partecipazione sociale.

Il secondo metodo non ha bisogno di una scala monetaria, ma è capace di effettuare un'analisi preventiva di tutti gli impatti delle diverse alternative di progetto.

L'analisi costi benefici, ha dei limiti, perché riduce in termini monetari tutti gli effetti di un'opzione, in modo da renderli concretamente confrontabili gli uni agli altri. Quindi considera solo alcuni aspetti di un'opzione di natura prevalentemente economica, tralasciando gli aspetti immateriali delle alternative di un progetto, che contribuisce in egual modo al benessere, per cui possono essere considerati anch'essi come benefici.

Per questo motivo l'analisi costi benefici viene affiancata dalla valutazione di contingenza e dal metodo del Choice Experiment.

Associando l'analisi costi benefici a quella multicriterio, siamo quindi in grado di determinare diverse aspetti di un progetto di riqualificazione, non considerando quindi solo i benefici monetari di un intervento (Nijkamp, 2012).

Se applichiamo tale metodologia per la riqualificazione di un sito UNESCO, riusciamo a comprendere due aspetti fondamentali:

1. Qual è il vantaggio economico generato dalla riqualificazione di un sito UNESCO, attraverso un'analisi costi-benefici;
2. Quali vantaggi produce l'analisi multicriterio, applicata alla riqualificazione di un sito UNESCO, in termini di sviluppo economico, sociale ed ambientale (Nijkamp, 2012).

Questo approccio integrato tra i due metodi di valutazione proposti può essere considerato un nuovo metodo per soddisfare i principi dello HUL, attraverso una corretta applicazione della "Heritage Impact Assessment", in grado di valutare contemporaneamente:

- a. Gli impatti dei progetti sui beni dotati di OUV;

- b. Come promuovere un'attenta ricognizione del patrimonio, anche attraverso la partecipazione sociale;
- c. Gli effettivi costi della realizzazione dei progetti;
- d. I benefici economici dell'interventi;
- e. Come soddisfare la richiesta dell'UNESCO, di migliorare gli strumenti per una corretta gestione del patrimonio storico urbano.

Questo concetto riprende quello della “teoria economica della conservazione”, che è in grado di prevedere quali sono i bisogni della collettività e cercare di capire come perseguirli. E' necessario stimare anche quali sono i benefici di un progetto in termini di “benessere”, rappresentati da benefici tangibili e intangibili.

In altre parole attraverso questo “approccio integrato” alla conservazione siamo in grado di migliorare il processo di “Heritage Impact Assessment”, proponendo una sua integrazione attraverso l'analisi costi benefici e la valutazione di contingenza, capace di promuovere partecipazione sociale, e cogliere i benefici intangibili di un'azione di progetto. In questo modo riusciamo a capire quanto la riqualificazione del patrimonio culturale, riferita ai waterfront urbani, può essere in grado di portare anche crescita economica alle città.

La “valutazione di contingenza” ci ritorna utile proprio per capire come le azioni di progetto possono essere finanziate economicamente, attraverso l'indicazione delle priorità degli interventi, cercando di cogliere anche la disponibilità a pagare dei diversi stakeholders coinvolti.

In questo modo siamo in grado di valutare sia i benefici economici che quelli intangibili derivanti dalla riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata.

---

### **9.1. Introduction**

The economic evaluation related to the costs/benefits analysis, for identifying what are the preservation advantages of the cultural and landscape heritage, must be integrated with a multi-criteria evaluation, able to explicit the “use and not use” values of the resources. In this way the multi-criteria methods, give us the possibility to identify which are the objectives for the definition of the different planning actions, the priorities identified by the different stakeholders and, concretely, the economic tools for identifying the projects, coordinating the different interested subjects.

Moreover these methods can be identified as tools for improving the HUL approach.

The evaluation process evidences the advantages and disadvantages of the different planning actions, improving the choice and management of the development processes.

The preservation programs must consider also those are the cultural, social and urban aspects of a city. These imply complex choices, because, simultaneously, they must follow different objectives, often conflicting each other.

These projects have some repercussions, that are not only physical on the buildings, but also “intangible effects” on the different persons that living the cities. For this reason is important to define, on the top, the different aims to follow, for guaranteeing the success of a requalification project, keeping in consideration the different scales for pondering the ecologic, environmental, urban, social, economic and financial objectives to follow.

For this purpose is important to define which are the objectives that seek to satisfy the economic, social and environmental aspect of a big project.

To the question on how to catch the benefits of each planning action, we answer according to the literature about it, that proposes two possibilities:

1. Transforming the impacts into an unique monetary dimension, through the tool of the cost/benefits analysis;
2. Using the multi-criteria analysis for evaluating the impacts on the social and environmental scale, in order to identify the priorities of the interventions and to promote the social participation.

The second method doesn't need a monetary scale, but is capable to make a preventive analysis of all the impacts of the different planning alternatives.

The benefits/costs analysis has some limits, because reduces in a monetary way, all the effects produced by an option, in order to make them concretely comparable each other. So this analysis considers only some economic aspects, ignoring the immaterial ones of the planning alternatives of a project that contributes in the same way to the wellness; so the immaterial aspects can be considered as benefits too.

For this reason the benefits/costs analysis is been supporting by a multi-criteria analysis.

Associating both these kind of analysis, we are able to determine the different aspects of a requalification project, not considering so, only the monetary benefits of an intervention (Nijkamp, 2012).

If we apply this methodology for the requalification of a certain UNESCO Site, we can understand two fundamental aspects:

1. What is the economic advantages produced by the requalification of a certain UNESCO Site, through the costs/benefits analysis;

2. What advantages are produced by the multi-criteria analysis, applied to the requalification of an UNESCO Site, in terms of economic, social and environmental development (Nijkamp, 2012).

This integrated approach between the two evaluation methods proposed, can be considered a new method for satisfying the HUL principles, through a correct application of the “Heritage Impact Assessment”, able to evaluate at the same time:

- a. The planning projects on the Goods endowed with OUV;
- b. Promoting an accurate recognition of the heritage, also by the social participation;
- c. Evaluating the real costs of the projects fulfillment;
- d. Evaluating the economic benefits of the intervention;
- e. Satisfying the request of the UNESCO, to improve the tools for a correct management of the historic urban heritage.

This concept reconsiders the one elaborated in the “ economic theory of the preservation”, that is able to consider which are the desires of the collectivity and to understand how to follow them. It is also necessary estimating which are the advantages of a project in terms of “wellness”, represented by the tangible and intangible benefits. In this way we support the thesis of promoting an “ integrated strategy of the preservation”, made by economic theory and multi-criteria evaluation.

In other words, through this “integrated approach” about the preservation, we are able to improve the process of the “Heritage Impact Assessment”, proposing an integration through the benefits/costs analysis and the contingency evaluation, as a multi-criteria method, for understanding how much the requalification of the cultural heritage, related to the urban waterfront, can be able to bring economic growth to the cities.

In this chapter it will be used the evaluative method of the “ contingency assessment”, for really understanding:

1. How the planning actions can be economically financed;
  2. In what way finding the interventions priorities, through the availability to pay the different stakeholders involved;
  3. How to find, not only the monetary benefits of the project, but also those of social and environmental matrix for the requalification of Torre Annunziata’s waterfront
- 

## 9.2 Valutazione di contingenza



La sola analisi costi benefici non è in grado di capire al meglio tutti i benefici che possono nascere da un progetto di riqualificazione di un sito UNESCO. Quello che cambia è proprio la definizione di “benefici”, che non sono più intesi esclusivamente come nell’analisi “costi-benefici”, quindi come qualcosa di esclusivamente economico.

Nell’analisi costi benefici il “beneficio” è inteso come la qualità dei beni e dei servizi alternativi che si è disposti a sacrificare pur di fruire di certi benefici, e che quindi sono a questi equivalenti in termini di “utilità”.

Questi beni e servizi esprimono la loro utilità in relazione al loro utilizzo con la moneta. Mishan sottolinea che i benefici di un progetto sono rappresentati dalla misura monetaria e da quanto si è disposti a pagare per realizzare quel progetto. Nell’analisi costi benefici il costo di un progetto è rappresentato dal valore dei benefici ottenuti dallo sfruttamento delle risorse. In altre parole anche i costi si stimano in relazione ai benefici, che molto spesso sono calcolati in base alla disponibilità a pagare per le risorse che saranno impiegate nel progetto.

La valutazione di contingenza, in questo caso, ci aiuta a capire quindi quali sono i “benefici” conseguenti alle azioni di progetto, soprattutto quando ci riferiamo a beni culturali e ambientali, dove non c’è un mercato di riferimento.

Questo studio nasce dalla necessità di capire come i benefici della rigenerazione possono essere valutati e comparati in termini di costi effettivi. L’obiettivo di questo nuovo capitolo, è quello di capire come i cambiamenti, le occasioni di rigenerazione urbana, la riqualificazione del patrimonio culturale, può essere concretamente realizzata.

In quest’occasione la ricerca si propone di massimizzare al tempo stesso tre obiettivi:

1. Fornire uno strumento reale per stimare i *benefici* apportati dai processi di rigenerazione urbana;
2. Definire un approccio scientifico per attribuire un valore monetario ai risultati della rigenerazione, del patrimonio culturale;
3. Fornire uno strumento per migliorare la valutazione delle azioni di rigenerazione;
4. definire i benefici intangibili derivanti da un grande progetto di riqualificazione.

Molto spesso ci troviamo di fronte a dei progetti di riqualificazione urbana che possono incidere sulla qualità e sulle amenità di un territorio, sugli elementi tangibili e intangibili, sul patrimonio culturale, che talvolta non hanno un

preciso valore di mercato, né strumenti scientifici per essere valutati sotto l'aspetto economico.

Non sempre è scontato poter attribuire ad una risorsa culturale e ambientale un valore economico. Il problema, essenzialmente, è di tipo comunicativo. Il valore di queste risorse troppo spesso viene comunicato in termini vaghi, ambigui, sfuggenti. L'estimo tradizionale, infatti, si è sempre trovato a dover esprimere giudizi di valore per categorie di beni appartenenti alla sfera privata. La valutazione dei beni pubblici e culturali, viceversa, coi soli mezzi di cui dispone non sarebbe possibile poiché verrebbero a mancare due parametri fondamentali per la stima dei beni privati: mercato e produzione.

L'utilizzo del suolo per scopi edilizi o per l'uso agricolo determinano, infatti, genera degli indubbi benefici monetari che sono valutabili in termini di valore di mercato e quindi di prezzi. Viceversa, i beni pubblici sebbene il più delle volte unici ed irriproducibili (ad esempio un panorama) in quanto beni "che tutti possiedono in comune, nel senso che il consumo individuale di ciascuno non coincide con la sottrazione del consumo individuale di ciascun altro" (Samuelson, 1954). In questo caso non sono in grado di comunicare una misura monetaria dei benefici di cui, comunque, sono portatori. Nei beni privati, invece, è sempre possibile riferirci al consumo totale di un bene come alla somma dei consumi di ciascun individuo. Il mercato, quindi pur nella sua imperfezione riesce a funzionare al meglio quando agisce con beni di tipo privato. Le caratteristiche principali dei beni privati, infatti, sono quelle di essere escludibili (chi non è in grado di elargire quel dato prezzo è automaticamente escluso dal beneficio che quel bene è in grado di dispiegare) e rivali (ogni individuo disposto a pagare per quel dato bene ha la possibilità di escludere gli altri dai benefici cui lo stesso bene è in grado di dispiegare). Per contro, i beni pubblici sono caratterizzati dall'essere non escludibili e non rivali.

Ma i beni pubblici culturali ed ambientali sebbene unici, irriproducibili e senza prezzo sono anche privi di valore? Certamente no. Difatti, i benefici di tali beni possono essere percepiti sia in termini di valori d'uso e sia di valori indipendenti dall'uso. Nella letteratura specifica è stato ritenuto indispensabile utilizzare metodi coerenti con le principali caratteristiche del patrimonio dei beni culturali e ambientali che sono scarsità ed unicità (Fusco Girard, 1997).

I beni ambientali e culturali dispiegano molti benefici, pur essendo gran parte di questi intangibili. Questa è la ragione principale per cui non è possibile fare riferimento al mercato nel senso tradizionale del termine, visto che per essi non esiste. L'assenza di mercato, però, non inficia la nostra disponibilità a pagare per essi, in quanto li riteniamo utili, ovvero è possibile trarre da essi

benefici diretti, indiretti, oppure dal fatto che beni dalle siffatte caratteristiche esistono. La somma dei valori d'uso e dei valori indipendenti dall'uso esprimono come risultato il Valore Economico Totale (VET).

Una espressione del VET può essere la seguente:  $VET = \text{Valore d'uso diretto} + \text{Valore d'uso indiretto} + \text{Valore di opzione} + \text{Valore di anticipazione} + \text{Valore di lascito} + \text{Valore di esistenza}$  (Fusco Girard, 1997). Andiamo, a questo punto, ad analizzare singolarmente i membri della suindicata espressione. Il valore d'uso diretto può essere scisso in valore d'uso che viene consumato ed in valore d'uso passivo, ovvero, che non viene consumato. Nel primo caso il fruitore della risorsa (ad es. di tipo ambientale) potrebbe ricevere un'utilità dalla pesca o da attività di tipo venatorio, mentre nel secondo dalla semplice fruizione "ecologica" di tipo ricreativo. Il valore d'uso indiretto esprime quei benefici che il bene è in grado di erogare in maniera "inconsapevole". Un esempio pertinente, nel caso di una foresta, potrebbe essere il beneficio che scaturisce dal microclima che si genererebbe e di cui potrebbero godere, ad esempio, le abitazioni ubicate nei pressi del bene in questione. Il valore di opzione è, invece, commisurato alla disponibilità a pagare per un uso futuro anche se temporalmente indefinito. Questo beneficio costituirebbe per il soggetto una sorta di "premio assicurativo" che lo stesso sarebbe disposto ad elargire pur di non precludersi la possibilità di poter disporre di quel bene in futuro. L'idea del valore di opzione risale a Weisbrod che nel 1964, suggerì l'esistenza di un valore d'uso "scollegato" al numero di visite effettuato ad una data risorsa. L'esempio a cui fece riferimento Weisbrod fu il Sequoia National Park per il quale considerò che la sola stima del valore d'uso avrebbe sottostimato sensibilmente il valore reale, in quanto vi sarebbero stati alcuni soggetti disposti a pagare pur di garantirsi l'"opzione" di visitare il parco, anche se vi era la possibilità concreta di non esercitare mai questo diritto.

Krutilla nel 1967, agganciandosi ai precedenti discorsi di Weisbrod focalizzò l'attenzione sulla disponibilità a pagare "scollegata" all'uso della risorsa, ma per il solo fatto che essa esiste (valore di esistenza) oppure al fine di garantirne la fruizione alle generazioni future (valore di lascito o di eredità).

Alcuni autori (Walsh e McKean, 1998) hanno recentemente affermato che esiste una disponibilità a pagare anche "nell'anticipare" la visita ad un dato sito.

Essa si manifesta dal beneficio che alcuni soggetti ricaverebbero nell'"anticipare" una visita ad un certo sito acquistando cd rom informativi, mappe tematiche, o più generalmente libri o riviste.

Fusco Girard (1997) afferma, tuttavia, che il VET costituisce un approccio ancora antropocentrico e troppo poco bio-eco-centrico, ovvero che il VET fa riferimento alle disponibilità a pagare individuali, escludendo tutti i soggetti che di fatto non le possiedono: le generazioni future in primo luogo, ma anche soggetti marginali quali i poveri, l'ambiente naturale, le specie animali, ecc. Già Turner (nel 1992) parla di "glue value", come insieme di valori "non catturati" dal VET. La rappresentazione del valore primario è da Turner così esplicitata: Valore Primario = (VET, C); analogamente Fusco Girard (1997), definisce il Valore Sociale Complesso, ovvero un valore più ampio del VET la cui espressione è: VSC = (VET, I) dove con I è indicato il valore intrinseco del bene/risorsa. Esso, nel caso di risorse culturali potrebbe essere stimato con procedure di tipo multicriteriale che fanno ricorso ad indicatori quanti-qualitativi.

Le tecniche di valutazione appropriate ai beni culturali ed ambientali che hanno come fine quello di ottenere una misura dei benefici che tali beni sono in grado di dispiegare possono essere distinte in due approcci. Un primo approccio, finalizzato a definire una curva di domanda, può essere a sua volta diviso in metodi diretti o delle *preferenze dichiarate* e metodi indiretti o delle *preferenze rilevate* ed un secondo approccio (che non fa riferimento a curve di domanda) che contiene i metodi della risposta alla dose, dei costi di sostituzione, del comportamento riduttivo e dei costi-opportunità.

Qui di seguito si accennerà brevemente ad alcuni metodi che individuano il valore di un determinato bene o servizio senza definire alcuna curva di domanda.

L'approccio della "risposta alla dose" è solitamente utilizzato per far fronte agli stress da inquinamento. Ne sono esempi pertinenti la perdita dei raccolti agricoli oppure il deprezzamento fisico degli edifici a causa dell'inquinamento atmosferico.

La procedura del "costo di sostituzione" considera la spesa occorrente per la "sostituzione" di un bene danneggiato, che utilizza questo costo come misura del beneficio del ripristino (ad esempio il costo della pulitura degli edifici danneggiati dall'inquinamento atmosferico).

Le "spese difensive" sono indicative delle spese sostenute per far fronte ad un danno potenziale o effettivo (si pensi a titolo esemplificativo alla spesa occorrente per l'installazione dei "doppi vetri" per far fronte all'inquinamento acustico determinato dall'affaccio ad una zona di intenso traffico veicolare).

Con la tecnica dei "costi-opportunità", infine, vengono stimati i benefici dell'attività che provoca un determinato degrado ambientale per stabilire una

misura di quanto elevati dovrebbero essere i benefici ambientali per rendere l'utilizzo (ad esempio zootecnico) non conveniente.

Analizziamo ora i metodi che fanno riferimento alle curve di domanda. Il metodo dei costi di viaggio è un metodo di stima che parte dall'assunto che i costi sostenuti per la visita ad una data risorsa possono essere rappresentativi del suo valore d'uso. Tale metodo venne per primo suggerito da Hotelling (1949) per poi essere rielaborato e perfezionato da Clawson e Knetsch (1966). La letteratura specifica distingue due diversi approcci di questo metodo: quello "zonale" e quello "individuale" (ZTCM e ITCM). Una delle maggiori differenze tra i due approcci è da ricercare nell'interpretazione data alla variabile dipendente "frequenza", che nell'approccio individuale (ITCM) considera semplicemente il numero delle visite effettuate al sito da parte di ciascun individuo in un dato periodo (solitamente per anno) mentre nell'approccio zonale (ZTCM) la variabile dipendente è definita dal tasso di visite (ovvero dal numero delle visite complessive che viene registrato in una specifica zona sulla popolazione della zona stessa). Attraverso l'utilizzo di questionari da sottoporre ai visitatori è sempre possibile, infatti, risalire alla loro località di provenienza, e quindi alla stima del costo del viaggio individuale che è correlato alla disponibilità a pagare per la risorsa in esame. La curva di domanda che scaturisce, rappresenta la relazione decrescente tra il costo della visita (in termini di disponibilità a pagare) ed il numero di visite registrato in un anno. Questo metodo di valutazione, comunque, non è esente da problemi.

Uno dei più spinosi è legato alla stima del "costo del tempo" come costo opportunità.

Il tempo trascorso durante il viaggio in automobile, infatti, potrebbe essere impiegato per fare qualche altra cosa. Qualche studioso afferma la necessità di aggiungere al costo del viaggio anche un costo indicativo del tempo speso per esso, al fine di non sottostimare il valore ricreativo della risorsa. Per contro, però, bisogna ammettere che molte persone amano viaggiare per cui non attribuiscono alcun costo al tempo del viaggio, ed anzi, per alcuni di essi potrebbe rappresentare addirittura un beneficio aggiuntivo e di fatto, il non tenerne conto potrebbe sovrastimare il valore ricreativo del luogo.

Il *metodo dei prezzi edonici* (HPMs) è tra le tecniche di valutazione dei beni ambientali e/o culturali, probabilmente, il più rigoroso. L'obiettivo di questo metodo è quello di "catturare" il valore di un bene prendendo in esame l'effetto che esso genera sui prezzi di mercato degli immobili ad esso adiacenti. In definitiva, i modelli dei prezzi edonici attribuiscono un valore monetario ai beni culturali/ambientali attraverso l'incremento di prezzo che

gli individui sono disposti a pagare, in termini di prezzi di mercato degli alloggi, pur di vivere in prossimità di uno specifico bene, ad esempio appartenente al patrimonio mondiale Unesco o ad un paesaggio culturale (Kenneth G. Willis, 2000).

I metodi dei costi di viaggio e dei prezzi edonici hanno, però, alcuni limiti.

Il limite più evidente è che entrambi i metodi non sono in grado di stimare i benefici di non uso, difatti, l'unico metodo in grado di fare questo è la valutazione di contingenza (CVM). La potenza di questo metodo è, però, in qualche misura contrapposta alle numerose critiche che ha subito e continua a subire, in quanto basato sulle preferenze "dichiarate" e non riscontrate direttamente dal comportamento dei soggetti.

Le origini della valutazione di contingenza risalgono agli anni '50. Frutto di un'intuizione di Ciriacy-Wantrup, fu utilizzato per primo da Davis (1963), il quale diede un apporto fondamentale per il suo sviluppo. Essa "altro non è che una conversazione strutturata il cui fine è quello di individuare la variazione di benessere individuale" (G. De Fano, 1994 in M. Grillenzoni, G. Grittani). "Lo strumento per raggiungere tale fine è l'intervista rivolta al fruitore del bene oggetto di stima" (Tirendi, 2001). L'intervista può essere rivolta personalmente (telefonica o "in persona") oppure spedita per posta. È chiaro che la scelta del tipo di intervista non è influente ai fini dei risultati attesi (in termini di accuratezza della stima) o dei costi. L'intervista "in persona", da condurre a mezzo di un intervistatore è la più costosa a fronte, però, di una maggiore accuratezza delle risposte. Una delle critiche più aspre rivolte alla valutazione di contingenza consiste nella scelta dell'approccio con il quale si richiede che gli individui esprimano le loro preferenze. Se, infatti, ad una stessa persona chiederemo in prima istanza la disponibilità a pagare per conservare un certo bene, dopodiché in un secondo momento lo interrogheremo circa la propria disponibilità ad accettare una compensazione per la perdita dello stesso avremo due risultati molto differenti.

Solitamente la disponibilità ad accettare (*wta*) sarà all'incirca quattro volte più grande della disponibilità a pagare (*wtp*), (Kenneth G. Willis, 2000, comunicazione personale) in primo luogo perché la *wtp* è vincolata dal reddito personale di ciascuno (budget constrict) mentre per ovvi motivi non la *wta*, dal momento che ciascun individuo, teoricamente potrebbe accettare una compensazione in denaro tendente all'infinito. Inoltre, bisogna considerare il fatto che gli intervistati hanno ben poca dimestichezza con l'idea di ricevere una ricompensa per la perdita di qualcosa piuttosto che con quella di pagare per ricevere qualcosa, concetto che noi tutti affrontiamo nella quotidianità (Turner et al., 1994). Un'ulteriore spiegazione al riguardo ci viene fornita

dagli studiosi di psicologia cognitiva, i quali hanno affermato che gli esseri umani percepiscono come più grandi le perdite anziché i guadagni. La valutazione di contingenza è, in definitiva, una tecnica che cerca di ottenere la disponibilità a pagare (ad accettare) una certa somma di denaro per un miglioramento (peggioramento) nella disponibilità di un bene culturale/ambientale attraverso l'uso di questionari (cfr. figura 1, Fasi dell'indagine di valutazioni di Contingenza, modif., G. Casoni, P. Polidori, 2002) che, simulando un comportamento di mercato, sono indicativi delle preferenze del consumatore. Generalmente, il questionario è diviso in tre parti: in una prima viene saggiato l'interesse del soggetto nei confronti delle tematiche connesse alle risorse ambientali/culturali, nella seconda vengono raccolte le informazioni circa la disponibilità a pagare/ad accettare dichiarata in funzione di un miglioramento/peggioramento del bene oggetto di stima e nella terza ed ultima parte vengono raccolte tutte le informazioni sulle caratteristiche socio-economiche dei soggetti intervistati. La wtp/wta può essere esplicitata attraverso diversi approcci metodologici tutti appartenenti alla famiglia delle valutazioni di contingenza: *Open ended*, *Closed ended*, *Bidding game*, *Dicotomous choice*, *Contingent ranking*, *Stated preferences*, *Choice experiment*.

Nel formato "Open Ended" (OE) è il soggetto intervistato ad esprimere liberamente la propria wtp senza alcuni suggerimenti da parte dell'intervistatore. In quello Closed ended (CE) l'intervistato può scegliere la propria wtp in un "range" di valori prefissato ex ante. Nel Bidding game (BG) si parte da una "base d'asta" prefissata; se l'intervistato accetta gli viene proposta una cifra via via crescente fino ad arrivare alla massima wtp; se non accetta gli viene proposta una cifra più bassa fino ad avere una risposta positiva, se esiste.

Nella "Dicotomous Choice" (DC) viene suggerita all'intervistato una data cifra che egli, attraverso una risposta di tipo dicotomico (sì/no) accetterà o rifiuterà.

Nella "Contingent ranking" (CR) al soggetto è richiesto di esprimere le sue preferenze ordinando le risposte suggerite da una scheda che gli viene sottoposta al momento dell'intervista. La natura delle risposte può essere tanto ordinale quanto cardinale.

Le "Stated preferences" (SP) consentono agli intervistati di compiere dei tradeoff tra gli attributi di una scelta ed una data somma di denaro. Infine, il Choice Experiment non consente di valutare il bene nella sua interezza, bensì mette in evidenza come al variare di ciascun attributo del bene varia la wtp complessiva.

L'obiettivo della valutazione di contingenza è quello di giungere attraverso l'aggregazione sociale di curve rappresentative dei benefici individuali alla stima di una curva di domanda per il bene oggetto di valutazione e alla determinazione del "surplus del consumatore" come misura dei benefici monetari che il bene è in grado di dispiegare.

La curva di domanda può essere determinata dall'analisi di una forma funzionale in grado di mettere in relazione la variabile dipendente wtp con un set di variabili indipendenti: il reddito (Y), il livello di istruzione (E), la quantità di "qualità" ambientale (Q) ed altre variabili esplicative (S). Una forma funzionale può essere la seguente:

$$WTP_i = f(Y_i, E_i, Q_i, S_i).$$

L'area sottesa alla curva di domanda, come misura del surplus del consumatore, dovrà poi essere "scontata all'attualità" per essere rappresentativa del valore investigato attraverso la nostra valutazione di contingenza. L'individuazione di un corretto saggio (sociale) di sconto è un problema estremamente importante, per non dire decisivo, in quanto da esso dipende il peso della distribuzione temporale dei flussi dei costi e dei benefici e quindi della dimensione relativa all'equità intra/inter-generazionale associata al progetto di conservazione.

Si propone uno schema relativo ai principali studi circa i saggi (sociali) di sconto utilizzati dalle Agenzie governative statunitensi in riferimento anche alle scelte operative.

Le stime ottenute con il metodo della valutazione contingente, proprio per la natura ipotetica del mercato cui fanno riferimento, necessitano di un controllo della validità di esse attraverso una serie di regole definite. In letteratura scientifica, esse sono riconducibili a tre categorie:

- Validità di contenuto (content validity)
- Validità di criterio (criterion validity)
- Validità strutturale (construct validity)

La validità di contenuto si riferisce alla capacità con cui la valutazione è in grado di rappresentare lo scenario proposto attraverso il questionario. In altri termini occorre analizzare il questionario al fine di accertarne la comprensibilità, verificare che il veicolo di pagamento sia realistico, ecc.

La validità di criterio si riferisce al confronto dei risultati ottenuti attraverso l'analisi della disponibilità a pagare dichiarata, con quella effettivamente riscontrata; va da sé che questo tipo di verifica è applicabile ai soli beni di mercato.

Bishop ed Haberlein (1979) provarono l'esistenza di una convergenza tra la disponibilità a pagare dichiarata e quella effettivamente riscontrata, attraverso



la creazione di un mercato ipotetico. A tal fine essi fecero ricorso ai cosiddetti “mercati sperimentali” mediante l’effettiva compravendita di permessi di caccia per le anatre selvatiche nell’Horicon (Winsconsin, USA) per coloro i quali avevano precedentemente “soltanto” dichiarato di voler acquistare.

La validità strutturale può essere distinta in comparativa e teorica; quella di tipo comparativo si realizza se i risultati ottenuti con la valutazione di contingenza convergono con quelli ottenuti attraverso l’utilizzo di metodi indiretti basati sulle preferenze rilevate (TCM, HPMs). La validità teorica è dimostrata dalla convergenza dei risultati ottenuti con la teoria economica; ne è un esempio evidente la relazione di tipo positivo tra la wtp e il reddito: qualsiasi teoria economica, infatti, prevede la relazione positiva tra le due variabili.

Le classi di errori riconducibili alle valutazioni di contingenza

Le valutazioni di contingenza debbono far fronte, data la natura ipotetica dei comportamenti dichiarati e non effettivamente rilevabili dal mercato, a numerose distorsioni in grado di minare la validità dei risultati ottenuti.

Le classi di errore più frequenti possono essere così sintetizzabili: Comportamenti strategici e del cosiddetto “visitatore non pagante” (strategic biases and free rider problem); Condizionamento dovuto al “punto di partenza” (starting point biases); Distorsione parte/tutto (mental account bias or embedding); Distorsioni informative (information provision); Distorsioni aggregative (aggregation bias); Distorsioni intervistatore/intervistato.

Le critiche più dure riguardano prevalentemente i comportamenti strategici. Un esempio di comportamento strategico è quello derivante dal problema del cosiddetto “visitatore non pagante”; in letteratura viene così definito il soggetto che cerca di trarre vantaggio dalla natura ipotetica del mercato, tenendo nascosta la reale disponibilità a pagare. Nelle valutazioni di contingenza è fondamentale, inoltre, la scelta più opportuna del veicolo di pagamento durante la fase di preparazione del questionario da sottoporre all’intervistato; se l’intervistato, infatti, riterrà che conservare, ad esempio il bene culturale  $x$  dovrà essere esclusivamente compito (ad esempio) del ministero preposto, non manifesterà alcuna disponibilità a pagare, sebbene una disponibilità a pagare per il bene in questione possa anche averla.

A tal fine, vengono utilizzati diversi veicoli di pagamento: aumento delle tasse sui redditi (income tax); Aumento dell’imposta sul valore aggiunto (v.a.t.).

Aumento del prezzo delle camere d’albergo (hotel room tax); Istituzione/aumento del prezzo del biglietto (ticket).

Chiaramente, l’istituzione di un prezzo del biglietto potrà essere utilizzata per stimare il valore d’uso di un dato bene, viceversa non sarà indicativo per la stima dei valori di non uso.

Un'altra fonte di errore è quella del cosiddetto "ancoraggio". È stato, infatti, ampiamente dimostrato che il punto di partenza (starting point) in un modello bidding game influenza sensibilmente il risultato di una stima. La scelta, infatti, di un basso/alto punto di partenza conduce ad una bassa/alta disponibilità a pagare media. È buona prassi, perciò, far variare più "punti di partenza" nella medesima campagna di rilevamento, al fine di superare il problema dell'ancoraggio. Una distorsione molto frequente è quella denominata "parte-tutto"; essa si verifica allorché il soggetto intervistato, massimizzando la propria utilità individuale, dichiara la propria wtp riferendosi ad un gruppo di beni, non essendo in grado di separare l'utilità dello specifico bene e l'insieme di beni in cui esso è compreso. Questa distorsione in letteratura è stata documentata per prima da Kahneman e Knetsch (1992). Il loro studio faceva riferimento alla wtp per il mantenimento della qualità della pesca dei laghi dell'Ontario; ebbene, la wtp media per i dieci laghi più rappresentativi fu di \$ 10 canadesi, mentre per tutti i laghi dell'Ontario (un centinaio circa) fu di soli \$ 15 canadesi. Tversky e Kahneman (1981) affrontando problemi di psicologia cognitiva, asseriscono che i singoli individui strutturano le proprie scelte per "gruppi di beni" piuttosto che per singoli beni. Queste distorsioni, secondo Mitchell e Carson (1989) possono essere superate prestando molta attenzione alla progettazione degli scenari ed avendo cura di fornire agli intervistati un quadro informativo il più possibile esaustivo circa il bene da valutare.

Le distorsioni informative ed intervistatore-intervistato sono essenzialmente dovute alla qualità e alla quantità delle informazioni. Ad esempio, un bene ambientale presentato (dall'intervistatore) sommariamente e quindi superficialmente potrebbe indurre ad una bassa wtp, viceversa un bene presentato come moralmente desiderabile potrebbe indurre l'intervistato a dichiarare una wtp più alta di quanto realmente sarebbe disposto a pagare (poiché riterrebbe ciò moralmente deprecabile). Un'altra fonte di errore è quella dovuta al tempo messo a disposizione agli intervistati. C'è un famoso studio di Whittington (1989) nel quale veniva richiesta la wtp per fornire di acqua potabile i paesi in via di sviluppo; ad un gruppo di persone venne imposto di rispondere rapidamente, mentre ad un altro gruppo veniva data la possibilità di rispondere il giorno successivo.

Ebbene, il gruppo di persone che aveva risposto rapidamente dichiarò una wtp media di \$ 1 la settimana; viceversa, il gruppo a cui era stato dato tutto un giorno per poter riflettere e discuterne in famiglia dichiarò una wtp media di mezzo dollaro. Da ciò scaturisce la considerazione che avendo più tempo per riflettere si tende a comparare quel particolare beneficio a benefici

alternativi (costi-opportunità); ne deriva, in sintesi, che la risposta immediata tende a sovrastimare il bene.

Le distorsioni di tipo aggregativo, infine, fanno riferimento alla scelta di un campione significativo per la campagna di rilevamento. Indagini condotte soltanto “in situ” forniscono una misura del valore d’uso, ma finiscono per trascurare i valori di non uso; se vogliamo avere anche una misura dei valori di non uso dobbiamo, infatti, prevedere delle campagne supplementari di rilevamento “condotte in modo casuale” su campioni di non-visitatori. Il valore di non uso di questi ultimi sarà significativo e potrà addirittura eccedere il valore d’uso (Grasso, 2001). Tutte queste possibili fonti di errore non devono, tuttavia, scoraggiarci dall’utilizzo della metodologia della valutazione di contingenza che tuttavia rimane un metodo di valutazione molto potente; su tutte basti ricordare che è l’unico metodo di valutazione in grado di fornirci una misura monetaria dei benefici di non uso, resta il fatto che necessita di una certa accortezza ex ante tanto nei pre-test e negli studi-pilota, quanto nella progettazione e nella definizione degli scenari e nella scelta del veicolo di pagamento. Bisogna accertarsi, inoltre, nel corso dell’intervista, che gli intervistati abbiano consapevolezza del proprio vincolo di bilancio e degli eventuali costi-opportunità (connessi ai possibili acquisti alternativi per l’impiego del proprio tempo libero); è preferibile, proprio in ragione di ciò, inserire una scheda di pagamento all’interno del questionario che sia rappresentativa di un “paniere” di possibili utilizzi alternativi circa il prezzo che si è dichiarato essere disposti a pagare per il bene oggetto di valutazione, pur considerando che essa, per contro, appesantirebbe il questionario stesso.

Ex post, invece, occorre prestare la necessaria cura all’analisi econometrica dei dati rilevati e alla convergenza dei risultati ottenuti con le teorie economiche.

La valutazione di contingenza in questi casi può essere utile per capire qual è il reale valore di questi beni, in relazione alla disponibilità a pagare espressa da parte dei fruitori per preservare quel bene, e garantire alla generazioni future una sua conservazione, come testimonianza della stratificazione storica della propria città. Tale metodo può essere usato per valutare anche la percezione che i cittadini hanno di quel bene e del suo contesto, come la pulizia delle strade, la qualità degli spazi pubblici limitrofi, la presenza di riserve naturali, è possibile valutare contemporaneamente i diversi attributi di un luogo in maniera simultanea.

Attraverso questo metodo si possono stabilire le priorità degli interventi, misurati attraverso la disponibilità a pagare espressa, attraverso una lista di priorità degli interventi.

I diversi metodi economici per stimare il valore monetario delle risorse intangibili di un luogo solitamente sono il metodo delle preferenze rivelate e delle preferenze stabilite.

Il metodo delle preferenze rivelate si fonda sul rapporto complementare che c'è tra le risorse ambientali che non hanno valore monetario e i relativi beni e servizi da esse offerte, il valore monetario di tali risorse viene attribuito osservando i comportamenti dei consumatori rispetto alla fruizione di tali beni.

Paul Samuelson con i suoi studi ha proposto di dedurre le preferenze dei consumatori osservandoli mentre fanno le loro scelte di fruizione del prodotto, piuttosto che fare una serie di domande sulle loro preferenze, preferì osservare i loro comportamenti nella scelta del prodotto da consumare. Tale teoria si limita ad osservare i comportamenti dei consumatori e in un certo qual modo può essere utilizzata anche per valutare il comportamento dei fruitori rispetto a un bene paesaggistico, a una risorsa del territorio, osservando il so piacere a visitare quel luogo, alla frequenza con la quale visita quel luogo. In questo caso parliamo di prezzi edonici.

I modelli edonici analizzano i prezzi di mercato dei beni immobili con caratteri differenziati tra cui quello riferito all'aspetto paesaggistico. Il loro fondamento logico risiede nella concezione ricardiana di rendita differenziale e nella teoria di Lancaster (1966) secondo cui il prezzo di un bene complesso dipende dalle utilità ricavabili dalle caratteristiche quantitative e qualitative che lo compongono. Per cui le eventuali differenze di prezzo tra beni simili devono riflettere le differenze nelle modalità delle caratteristiche comuni (Palmquist 1991). I modelli edonici assumono le condizioni tipiche di un mercato concorrenziale in perfetto equilibrio con gli obiettivi massimizzanti degli operatori; ipotizzano inoltre la continuità nel livello di offerta del bene pubblico; ed infine ammettono l'identità delle preferenze e del reddito dei consumatori. Valutare la disponibilità degli individui a pagare per ottenere un miglioramento della qualità ambientale è fondata sull'idea che il valore di questa sia incorporato nel prezzo di alcuni assets, tra cui, in primo luogo, le abitazioni. La presenza di beni paesaggistici prossimi alle abitazioni fa sì che quest'ultime acquisiscono un valore di mercato più elevato.

Le preferenze rivelate sono metodi di stima incentrati sulla presenza di una relazione di complementarità debole tra consumo di un bene pubblico e di un bene mercantile. Per quanto riguarda il paesaggio si possono individuare tali relazioni in due soli casi: l'acquisto (o l'affitto) di un'abitazione; le spese sostenute per svolgere un'attività ricreativa. Questi metodi consentono di stimare solo i valori d'uso non estrattivo e i valore d'uso passivo e non i valori di non uso.

Nel mercato gli individui esercitano la possibilità di scelta confrontando la propria disponibilità a pagare con il prezzo del prodotto.

L'attribuzione di un valore si fonda su una misura della disponibilità a pagare in circostanze in cui i mercati non riescono a rivelare questa informazione.

Il concetto di Valore economico totale (VET) che vogliamo sviluppare si riferisce alla valutazione delle preferenze degli individui (valore antropocentrico e strumentale), e non comprende qualsiasi valore i beni ambientali possano intrinsecamente possedere.

Il valore economico totale è perciò costituito dal valore d'uso effettivo, più il valore d'opzione, più il valore di esistenza.

Ci sono vari approcci e metodi di valutazione monetaria nel contesto delle risorse ambientali.

1. *Metodi indiretti basati sulle preferenze rivelate*: metodi che stimano i beni non di mercato ricorrendo al comportamento di consumo degli individui in mercati in qualche modo collegati al bene il cui valore economico si intende stimare. Essi si basano sui metodi come:

- Metodo dei valori urbani;
- Metodo del costo di viaggio;
- Metodo del prezzo edonico;
- Metodo del valore attuale.

2. *Metodi basati sulle preferenze dichiarate*: Indagini tramite questionari somministrati ad un campione significativo per identificare il comportamento individuale in un ipotetico mercato in cui i beni non di mercato vengono scambiati. Tali metodi sono:

- Metodo della valutazione contingente;
- Metodi sperimentali;
- Metodo del referendum;
- Metodo del volume d'affari.

Le stime del prezzo (corrispondente alla zona di provenienza dell'utente) e della quantità (numero di viaggi) si ottengono tramite la somministrazione di questionari sul posto o direttamente presso la residenza degli intervistati (on-site o off-site).

I dati raccolti permettono di stimare la curva di domanda per il sito come funzione della distanza coperta dai visitatori.

Il metodo è basato sul presupposto semplice e ragionevole che i costi di viaggio riflettano il valore ricreativo.

In pratica, tuttavia, esiste un numero di problemi applicativi che devono essere affrontati prima di accettare le valutazioni monetarie prodotte da questa tecnica.

I metodi indiretti presentano però il limite di misurare solo la componente d'uso del valore totale, e per questo trovano sempre meno favore tra gli economisti.

*Metodo della valutazione contingente:* Determina il valore di un bene culturale attraverso lo svolgimento di un sondaggio d'opinione, teso a individuare la ipotetica disponibilità a pagare degli individui in relazione alle circostanze (contingenze) simulate nello scenario proposto nell'intervista.

Utilizzato in molte valutazioni ambientali, facendo attenzione a descrivere il bene con cura e senza fraintendimenti.

Il vincolo di bilancio dev'essere chiaramente indicato, il soggetto dev'essere messo a conoscenza dell'esistenza di eventuali sostituti del bene, si deve essere certi che l'intervistato conosca il problema, e che la sua scelta sia conseguente.

Ci devono essere degli aspetti da tenere bene in considerazione quando utilizziamo la valutazione di contingenza:

- Selezione del campione: ad esempio, quale campione della popolazione possa considerarsi significativo nel caso di beni culturali di interesse mondiale?
- Descrizione dello scenario nel quale il cambiamento del bene pubblico si inserisce. Ciò per migliorare la familiarità degli individui con il problema in esame (avvalendosi per esempio di materiale fotografico di supporto);
- Il tipo di quesito prescelto sulla DAP;
- La scelta del veicolo di pagamento.

Ci sono una varietà di metodi che possono essere utilizzati per utilizzare il metodo basato sulle "preferenze dichiarate", e in questo lavoro abbiamo scelto il "Choice Experiment" e "La Valutazione di contingenza" (Angrisano *et al*, 2014).

### **9.3 Il metodo del Choice Experiment unito alla valutazione di contingenza**

Il Choice Experiment e la Valutazione di contingenza, sono due strumenti dotati di caratteristiche molto importanti:

- si basano su indagini effettuate tramite questionari;
- l'intervistato sceglie tra le diverse alternative disponibili quella che a suo parere è la migliore e scarta le altre (nel nostro caso alternativa A,B,C)
- Le diverse alternative sono caratterizzate da attributi e livelli scelti durante il disegno sperimentale.

Tale metodo assume a monte la teoria che l'utilità di un bene deriva dalle caratteristiche stesse del bene. Per esempio per le amenità ambientali locali, si

valutano anche la qualità delle strade, la loro pulizia, la vicinanza agli spazi verdi. Tale metodo valuta tutte le caratteristiche di un luogo, e chiede di scegliere tra ognuna di queste qual è l'opzione preferita.

E' un metodo che offre la possibilità di scegliere diverse azioni da perseguire, dove ciascuna di queste azioni massimizza in modo diverso le caratteristiche di un'area di particolare valore storico paesaggistico, viene chiesto all'intervistato di scegliere tra le diverse alternative la sua preferita.

All'interno di ogni azione viene stabilito a monte un prezzo per finanziarla. Somministrando un questionario del genere l'obiettivo diventa quello costruire una scala di priorità per orientare le azioni di un progetto di riqualificazione. Il vantaggio di tale approccio è quello di rendere partecipi gli intervistati, in maniera trasparente, dei progetti in atto per la loro città, mettendoli a conoscenza delle diverse alternative proposte per la riqualificazione di una determinata area della loro città. Essi sono in grado di scegliere l'alternativa migliore che soddisfa le proprie esigenze.

La valutazione di contingenza può essere vista come un'applicazione speciale del metodo "Choice Experiment", nella quale l'individuo è chiamato a scegliere tra una serie di alternative e qual è la sua disponibilità a pagare per perseguire la sua scelta (Angrisano *et al.*, 2014).

Lo studio che sarà spiegato nei prossimi paragrafi utilizza come primo strumento il Choice Experiment e poi la Valutazione di Contingenza, ricorrere a entrambi i metodi è stato fondamentale perché al tempo stesso si può riflettere sul contenuto di tutte le azioni di progetto, e in che modo esse valorizzano le amenità del luogo. Tale lavoro viene presentato all'intervistato attraverso delle singole domande, che comprendono già delle possibili ripercussioni monetarie per realizzare ciascuna azione. In una seconda fase dell'intervista viene chiesto qual è l'ulteriore disponibilità a pagare per massimizzare l'azione scelta, utilizzando i criteri della valutazione di contingenza (Angrisano *et al.*, 2014).

#### **9.4 Elaborazione del metodo partecipativo, per lo sviluppo di una strategia a lungo termine**

Tra le aree di intervento del Grande Progetto Pompei, abbiamo focalizzato la nostra attenzione sulla riqualificare del waterfront di Torre Annunziata, avvalendoci del lavoro svolto nel precedente capitolo 4 (Angrisano *et al.*, 2013).

L'obiettivo di questo precedente lavoro è stato quello di valutare la variazione di qualità spaziale dei luoghi sulla qualità della vita, sulla qualità urbana e sull'attrattività economica (Smith, 2011) a fronte di azioni specifiche di

riqualificazione, per individuare le priorità di intervento per una rigenerazione efficace del waterfront di Torre Annunziata, e promuovere la conoscenza dei valori e degli attributi per effettuare una corretta “Heritage Impact Assessment”.

Sono stati coinvolti attivamente una serie di stakeolder, tramite la somministrazione di questionari, finalizzati all’individuazione degli ambiti di intervento primari su cui agire in maniera specifica per migliorare l’attrattività dell’intera area (Angrisano *et all*, 2014).

Dai risultati di tale ricerca sono emerse tre visioni a lungo termine per il futuro sviluppo della città: la città vivibile, la città identitaria e la città imprenditoriale. Le persone coinvolte hanno espresso e identificato le criticità della loro città, e in particolare del waterfront, proponendo soluzioni che mirino a creare una città pulita, una città sicura, la città del verde, dove lo splendido paesaggio e gli investimenti nella *Green Economy*, sono capaci di attrarre lavoratori e residenti. E’ la città dove studenti e giovani possono camminare a piedi, in bici, sostare nelle aree verdi per dedicarsi allo sport. Desiderano la città dove viene promosso il riciclo dei rifiuti, dove le strade sono pulite, dove si fa ricorso alle energie rinnovabili, dove gli edifici storici vengono recuperati.

Avendo già lavorato su questo territorio con diverse associazioni, amministrazioni e cittadini il secondo step, oggetto di questo lavoro, è quello di capire se le azioni proposte dal Grande Progetto Pompei, soddisfano le esigenze espresse dai cittadini di Torre Annunziata.

In quest’ottica abbiamo collegato le azioni del grande progetto con le visioni di città proposte nel precedente lavoro, con l’obiettivo di formulare un secondo questionario, da sottoporre alla comunità locale, per verificare il loro entusiasmo verso questo progetto, utilizzando la valutazione di contingenza come strumento scientifico per misurare, attraverso la disponibilità a pagare, le priorità d’intervento (Tab. 1), e capire quali sono i costi effettivi per la riqualificazione del patrimonio culturale.

Dal precedente questionario sono emerse tre visioni di città preferibili per lo sviluppo del waterfront di Torre Annunziata:

1. la città vivibile;
2. la città imprenditoriale;
3. la città identitaria.

Il secondo passaggio è stato quello di interrogarci su come si realizza concretamente la città vivibile, la città imprenditoriale, la città dell’identità, e quali sono i costi di realizzazione e i benefici futuri per la città, derivanti dalla riqualificazione del patrimonio culturale lungo la costa. A questo punto ho



individuato una serie di azioni progettuali concrete per “disegnare le tre visioni di città scelte” (Tab.1). Tali azioni sono state stabilite in relazione agli obiettivi progettuali del Grande Progetto Pompei, che come detto, prevede la riqualificazione del waterfront per far sì che esso diventi il punto “d’ingresso dal mare agli scavi”, per mettere a sistema scavi e mare, entroterra e waterfront, turismo culturale e bellezze del Golfo di Napoli. Nello specifico le azioni del Grande Progetto possono essere così riassunte:

- nuovi servizi in linea con le esigenze del turismo internazionale
- intervenire sulle aree industriali dismesse ricreando antico collegamento tra la città storica e il mare;
- realizzare in queste aree dismesse un area verde di 50 ettari che funga da tessuto connettivo tra mare e città storica;
- rispettare la straordinarietà del paesaggio attraverso soluzioni architettoniche a basso impatto ambientale (bioarchitettura)
- produrre energia attraverso fonti rinnovabili;
- riprodurre edifici antichi con l’uso di materiali tecnologici
- valorizzare la mobilità dal mare,
- fare del waterfront un area ricettiva, un parco botanico, che riproduce la flora mediterranea tipica dei tempi dell’eruzione del Vesuvio;
- realizzare un lungomare attrezzato, parcheggi interrati, canale navigabile, attività per il tempo libero (Fig. 1).

**Fig. 1 Obiettivi riqualificazione distretto culturale-turistico**



*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014*

**Tab. 1 Tabella azioni strategiche**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Città vivibile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area dedicata ai bambini e alle famiglie</li> <li>• Aree per spettacoli e attività all'aperto e al chiuso</li> </ul>	Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine)	Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi
<b>Città imprenditoriale</b>	Microimprenditorialità sul waterfront – ristoranti, piccole imprese, microattività turistico commerciali		Parco industriale d'innovazione
<b>Città identitaria</b>		Poli informativi per la città riconoscibile includendo anche il	

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014*

Poi sono state individuate delle azioni generiche per ciascun modello di città ipotizzato (Fig. 2).




**Fig. 2 Azioni progettuali riferite alle “Urban Images”**



*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014*

Ciascuna azione è stata declinata secondo tre alternative differenti di rigenerazione (Fig. 3).

**Fig. 3 Azioni progettuali riferite alle “Urban Images”**

		<b>Alternativa 0</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>
	• <b>AZIONE 1</b>	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di strutture temporanee per il ristoro	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli edifici dismessi dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro.
	• <b>AZIONE 2</b>	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.
	• <b>AZIONE 3</b>	Nessuna azione	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.
	• <b>AZIONE 4</b>	Nessuna azione	Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle imprese private locali attraverso manifestazioni fieristiche.	Riqualificazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria.
	• <b>AZIONE 5</b>	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi.	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.
	• <b>AZIONE 6</b>	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi.	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi interattivi con funzioni didattiche..

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2014*

Per perseguire tali azioni e le rispettive alternative di rigenerazione è stato elaborato un secondo questionario di valutazione utilizzando in modo congiunto due metodi

1. Choice experiment method;
2. Contingent Valuation Method

All'interno di ognuno di questi metodi l'intervistatore propone delle azioni strategiche relative a tutte le alternative previste per ogni visione di città.

Le alternative sono state scelte in seguito ad una fase di valutazione e di selezione preliminare tra tutte le varie azioni pensate a monte del lavoro.

Riassumendo il metodo del CHOICE EXPERIMENT METHOD, possiamo dire che è una forma di analisi adattata per essere utilizzata come strumento di valutazione ambientale basata sulle preferenze dichiarate e ci permette di:

1. Costruire un mercato ipotetico ma realistico, che comporta un miglioramento o un peggioramento della qualità ambientale;
2. Proporre di un menù di alternative (scenari) relative alle opzioni di politica ambientale;
3. Introdurre lo scenario di base (status quo) come alternativa nei set di scelta, questo consente di scegliere anche “nessun cambiamento” (mantenere la situazione attuale);

4. Permette di combinare attributi di natura diversa quando si costruisce uno scenario.

La valutazione di contingenza è uno strumento per la valutazione delle preferenze di beni che spesso non hanno un mercato vero e proprio. Tale strumento ci consente di:

- fare una proposta per un insieme di “azioni” da perseguire;
- fare una proposta riferita allo stato di fatto confrontato con le possibili alternative;
- realizzazione di uno scenario simulato
- permette di valutare la “disponibilità a pagare” degli stakeholders per la valorizzazione delle risorse della loro città.

L'obiettivo di questo secondo questionario è stato quello di individuare la percezione delle amenità del waterfront e del centro storico della Città di Torre Annunziata, di capire il senso del luogo insito nei cittadini, il senso di appartenenza alla loro terra, in modo da identificare le priorità di intervento per la riqualificazione del litorale della città di Oplonti.

Ci sono due obiettivi molto importanti di questo questionario e sono:

1. Stabilire le priorità di rigenerazione per l'area oggetto di studio, attraverso delle azioni che mirano a promuovere i trasporti, nuove strategie di business, promuovere la realizzazione di nuovi edifici, il recupero di quelli esistenti, supportare le organizzazioni locali, promuovere la crescita di spazi verdi, ridurre la criminalità e promuovere il miglioramento dei servizi locali.
2. Proporre la valorizzazione dei luoghi simbolo della città, dei luoghi dell'identità.

I risultati della valutazione saranno utilizzati per formulare una serie di raccomandazioni rivolte ai “decision-maker”, con l'obiettivo di aumentare l'efficacia delle politiche pubbliche di investimento nell'ambito del Grande Progetto Pompei (ed aree limitrofe) e quantificare la variazione di attrattività del waterfront sulla base di azioni strategiche da rendere operative nel breve periodo, con l'obiettivo di far comprendere quanto beneficia alla città la riqualificazione del patrimonio culturale lungo il waterfront.

Anche questa volta le categorie di stakeholder intervistati sono residenti, associazioni e commercianti, imprenditori. L'intervista elaborata è strutturata in modo da rendere chiari gli obiettivi della valutazione ed il ruolo svolto dall'intervistato nella definizione delle priorità di intervento. Essa è stata strutturata in questo modo:

- A. Screening introduttivo;
- B. Sezione A: Domande introduttive;

- C. Sezione B: Questionario delle scelte (Choice Experiment Method);
- D. Sezione C: Valutazione di contingenza (Contingent Valuation Method);
- E. Sezione D: Scelte e conseguenti valutazioni;
- F. Sezione E: Caratteristiche socio-economiche dell'intervistato;
- G. Chiusura.

Lo screening introduttivo coincide con un'indagine preliminare condotta sulla base di determinati elementi di selezione: informazioni personali generali (età e sesso dell'intervistato) e condizione socio/economica dell'intervistato (occupazione, posizione economica nel nucleo familiare). In questa fase vengono descritte le linee guida del Progetto Pompei, per mettere a conoscenza gli intervistati di cosa è previsto per le loro città.

Le domande introduttive riguardano una prima analisi del waterfront della città di Torre Annunziata e dell'area circostante (spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche, condizioni ecologiche e presenza di strutture e aree abbandonate), domandando all'intervistato in che misura considerasse necessario avviare interventi di miglioramento e con quale grado di priorità. In seguito, sono stati proposti tre ambiti d'intervento in relazione alle azioni del Grande Progetto Pompei:

1. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità; (Tab. 2) (Fig. 4);
2. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile; (Tab. 3) (Fig. 5);
3. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale; (Tab. 4) (Fig. 6);

Ad ognuno di essi sono state associate due azioni di riqualificazione, declinate secondo tre livelli di intervento: Alternativa 0 (nessuna azione), Alternativa 1 (media rigenerazione), Alternativa 2 (forte rigenerazione). L'integrazione di due tecniche di valutazione basate sulle preferenze espresse, choice experiment e valutazione di contingenza, ha permesso di evitare forti distorsioni ed ottenere risultati soddisfacenti anche con un numero limitato di interviste (Department for Communities and Local Government, 2010).

Il metodo Choice Experiment prevede la costruzione di un mercato ipotetico in cui i beni oggetto di valutazione sono scambiati/venduti. Nel caso in esame, l'oggetto della valutazione riguarda una serie di alternative di intervento (scenari) per la riqualificazione del waterfront di Torre Annunziata, proposti all'intervistato in relazione all'alternativa di nessun intervento corrispondente allo stato di fatto. L'approccio visuale alla valutazione prevede l'utilizzo di immagini rappresentanti lo stato attuale dell'area portuale e l'aspetto della

stessa area immediatamente dopo l'intervento progettuale ipotetico (Tab. 2,3,4) . (Angrisano *et all*, 2014).

**Fig. 4 – Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2**



Fonte: Angrisano Mariarosaria *et all*, 2014

**Tab. 2 – A: Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità**

	Alternativa 0 (stato di fatto) (Fig. 4)	Alternativa 1 (media rigenerazione) (Fig. 4)	Alternativa 2 (forte rigenerazione) (Fig. 4)
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di <i>strutture temporanee</i> per il ristoro Indicatore: mq	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli <i>edifici dismessi</i> dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro. Indicatore: mq
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori. Indicatore: n. di attività	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare. Indicatore: n. di attività
	Costo € 0	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)

Fonte: Angrisano Mariarosaria *et all*, 2014

**Tab. 3 – B: Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo; polo informativo per la città riconoscibile**

	Alternativa 0 (stato di fatto) (Fig. 5)	Alternativa 1 (media rigenerazione) (Fig. 5)	Alternativa 2 (forte rigenerazione) (Fig. 5)
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi. Indicatore: n. di interventi	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento. Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi. Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi interattivi con funzioni didattiche. Indicatore: n. interventi
	Costo € 0	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014*

**Fig. 5 – Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2**



*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014*



**Tab. 4 – C\_ Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale**

	Alternativa 0 (stato di fatto) (Fig. 6)	Alternativa 1 (media rigenerazione) (Fig. 6)	Alternativa 2 (forte rigenerazione) (Fig. 6)
5	Nessuna azione	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree. Indicatore: mq	Bonifica ambientale <i>profonda</i> dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti. Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi
6	Nessuna azione	Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle <i>imprese private</i> locali attraverso manifestazioni fieristiche. Indicatore: mq	Riqualificazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria. Indicatore: mq
	Costo € 0	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)	Costo € (varia in funzione degli stakeholder)

Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2014

**Fig. 6 – Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2**



Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2014

Ad ogni alternativa viene associato il costo stimato dell'intervento, in termini di taxa comunale aggiuntiva annuale. Il costo degli interventi è stato calcolato in relazione ai costi di realizzazione ed è stato differenziato per ogni categoria di stakeholder (residenti, associazioni civiche, imprenditori).

Agli intervistati è stato richiesto per ogni ambito d'intervento (A-B-C) e in relazione ai prezzi stabiliti, di scegliere l'alternativa preferibile. Il metodo della Valutazione di Contingenza si basa sulla nozione di "disponibilità a pagare" per miglioramenti puntuali dell'area/bene oggetto di valutazione. (Fusco Girad et. al., 2006, pag. 10).

Nella valutazione di contingenza sono state considerate solo due alternative: lo stato di fatto ed un'unica alternativa di riqualificazione che comprende tutte le azioni progettuali (Tab. 5).

Nella seconda parte della sezione C sono state analizzate le ragioni delle scelte precedentemente effettuate dagli intervistati in relazione all'importanza dei miglioramenti ambientali, alla difficoltà dei quesiti posti, ai criteri e alle motivazioni che hanno influenzato le scelte (migliorare l'aspetto visivo, attrarre visitatori e nuovi residenti nell'area del waterfront; attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata).

Nella sezione D è stata richiesta agli intervistati la preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti (a carico dei residenti, sostenute da finanziamenti pubblici, e a carico degli imprenditori) e la fiducia verso le istituzioni locali rispetto alla futura realizzazione.

E' stata fatta poi una stima dei costi di intervento, attraverso una simulazione dei costi previsti per azione ed una previsione di ripartizione della contribuzione pubblico/privato è stato ipotizzato uno scenario di partenariato dei soggetti pubblici e privati e verificato il grado di responsabilità sociale delle imprese e dei singoli, per fare del settore privato un partner efficace e per creare le condizioni atte a favorire gli investimenti nella riqualificazione sostenibile dei suoli urbani.

Per l'individuazione dei prezzi utilizzati per il metodo del choice experiment e per la valutazione di contingenza si è fatto ricorso ad un modello costituito da due sole tipologie di interventi. La prima, denominata lotti d'intervento, comprende lotti funzionali di 1.500 mq ed è stata utilizzata per valutare i costi di opere relative alla rifunzionalizzazione di edifici dismessi e al miglioramento della riconoscibilità urbana.

La seconda tipologia, aree verdi riqualificate, prevede lotti funzionali di 50.000 mq, è stata utilizzata, invece, per computare i costi degli interventi di riqualificazione di aree all'aperto da destinare allo svago e alle manifestazioni, interventi di bonifica e per la realizzazione di aree verdi. A ciascuna tipologia è stato attribuito un costo parametrico, desunto da interventi simili, comprensivo della copertura finanziaria per le infrastrutture materiali ed immateriali da insediare. Nel caso studio, per la totalità degli interventi previsti - tutti gli ambiti ipotizzati nel caso dell'alternativa di forte rigenerazione - si prevede la realizzazione di 8 lotti

d'intervento e 4 aree verdi riqualificate, intervenendo sul 69% dell'area del waterfront, per un totale di 212.000 mq, a fronte di un costo stimato di € 49.200.000,00.

E' stata inoltre ipotizzata una suddivisione dei costi prevedendo di ripartire tra settore pubblico e privato, il capitale da investire, individuando una percentuale pari al 50% ciascuno. Di seguito, si è stabilita la ripartizione tra privati, ipotizzando di coinvolgere le tre sole categorie di stakeholder intervistati, le associazioni e i commercianti, gli imprenditori e i privati cittadini, (Tab.5).

**Tab. 5 – Ripartizione dei costi tra privati, associazioni e commercianti e imprenditori**

costi da sostenere per i privati	associazioni e commercianti		imprenditori		privati cittadini	
Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €
€ 24.600.000,00	1 3%	€ 6.396.000,00	2 8%	€ 13.776.000,00	9%	€ 4.428.000,00

*Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2014*

Con l'ausilio di tale modello, è stato possibile, inoltre, per ciascun ambito e per ciascuna delle alternative proposte, individuare un costo parziale delle opere. Successivamente, è stato stabilito un arco di tempo differenziato per categoria, nel quale il contributo richiesto avrebbe dovuto essere erogato, individuando per ciascuna di esse, il rateo annuo.

La quasi totalità degli intervistati ha dichiarato la necessità di apportare miglioramenti agli ambiti proposti mediante le azioni individuate, generando una gerarchia di priorità di intervento; da questa si evince che l'intervento riguardante il miglioramento delle condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque e la presenza di aree verdi è quello ritenuto maggiormente prioritario per tutte e tre le categorie degli intervistati; a seguire, quello riguardante la creazione di aree per mostre, spettacoli, sport all'aperto e strutture ricreative, e quello relativo alla creazione di spazi all'aperto di svago per bambini e accompagnatori.

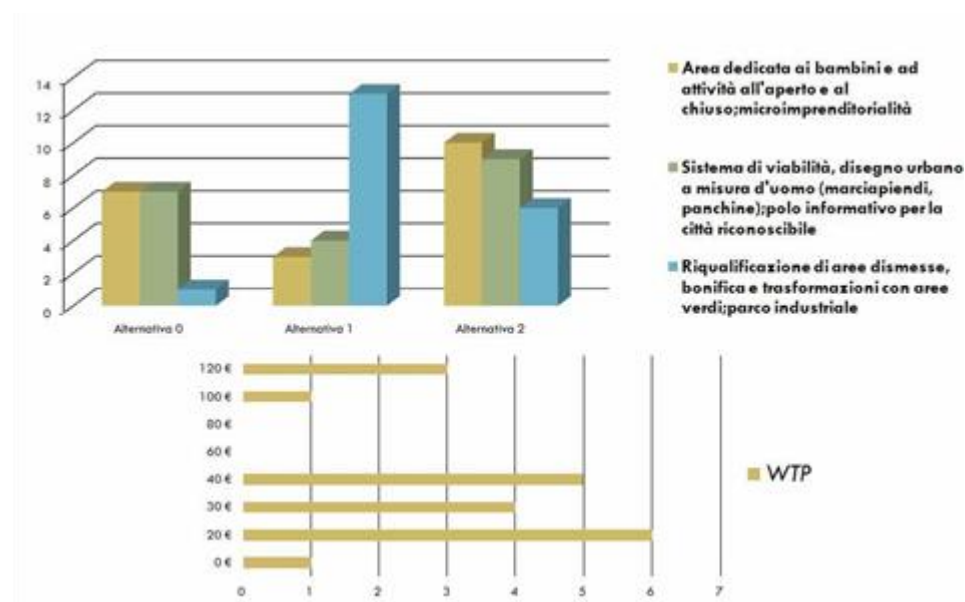
Mediante l'utilizzo contestuale dei metodi delle preferenze dichiarate (Choice Experiment method e Contingent Valuation method) sono emersi i dati relativi alla disponibilità a pagare da parte dei soggetti intervistati legata alle specifiche azioni proposte. (Fig. da 7 a 10).

Per i questionari sottoposti ai cittadini, mediante il C.E. è emersa l'alternativa di forte rigenerazione come preferibile sia nell'ambito delle aree dedicata ai

bambini e ad attività all'aperto o al chiuso e delle aree dedicate alla microimprenditorialità; sia nell'ambito relativo ai sistemi di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile. Per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazioni con aree verdi, e di aree dedicate a parco industriale, è stata favorita l'alternativa di media rigenerazione.

Mediante il c.v. la maggior parte degli intervistati ha dichiarato la propria disponibilità a pagare (WTP) una cifra compresa tra 20 € e 40 €. Solo una piccola percentuale sarebbe disposta a pagare una cifra considerevolmente più elevata (100 - 120 €) (Fig. 7) (Angrisano *et al*, 2014).

**Fig. 7 –Choice Experiment, disponibilità a pagare dei residenti**



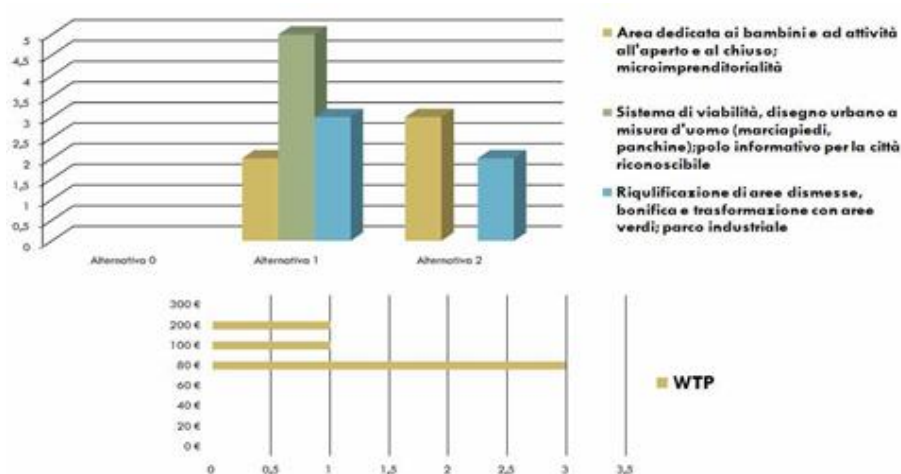
Fonte: Angrisano Mariarosaria *et al*, 2014

Per i questionari sottoposti alle associazioni, mediante il C.E. abbiamo rilevato che tutti i soggetti intervistati hanno scelto l'alternativa di media rigenerazione per l'ambito riguardante il sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile. Per gli altri due ambiti, pur non risultando una netta maggioranza nelle scelte, è stata rilevata la preferenza della alternativa di media rigenerazione per quanto

riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazioni con aree verdi, e di aree dedicate a parco industriale; nell'ambito delle aree dedicata ai bambini e ad attività all'aperto o al chiuso e delle aree dedicate alla microimprenditorialità la scelta è ricaduta sulla forte rigenerazione.

Mediante il c.v. la quasi totalità delle associazioni intervistate ha dichiarato la propria disponibilità a pagare (WTP) 80 € (Fig. 8).

**Fig. 8 – Choice Experiment, disponibilità a pagare delle associazioni civiche**

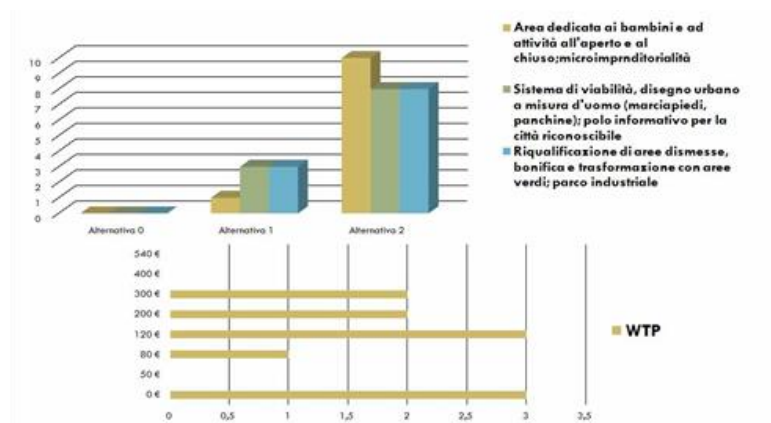


Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014

Per i questionari sottoposti agli imprenditori, con il metodo del “Choice Experiment” è emerso che la forte rigenerazione è stata preferita per tutti e tre gli ambiti proposti.

L'analisi dei dati ottenuti mediante il “Contingent Valuation method” indica che la maggior parte degli imprenditori è disposta a pagare una cifra compresa tra 120 € e 300 €; una percentuale mediamente alta di soggetti intervistati ha comunque indicato la sua non disponibilità a pagare (Fig. 9).

**Fig. 9 - Choice Experiment, disponibilità a pagare degli imprenditori**



Fonte: Angrisano Mariarosaria et al., 2014

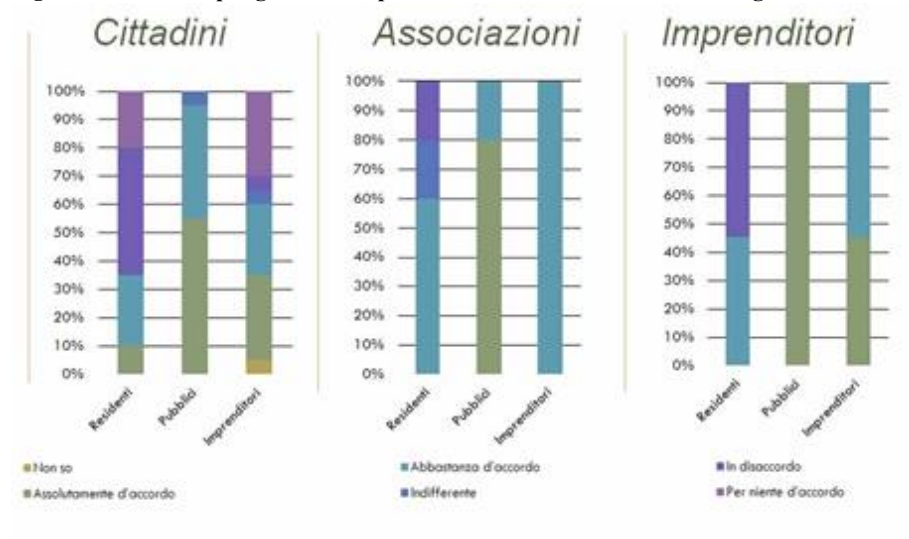
Per quanto riguarda le scelte appena descritte tutte e tre le categorie di intervistati dichiarano di aver sempre considerato gli aspetti collegati al paesaggio storico urbano, e di aver seguito un criterio di scelta legato ad un rapporto equilibrato tra i miglioramenti e il loro costo.

Chiamati a rispondere circa le motivazioni che li hanno condotti ad effettuare le scelte relative alle singole azioni di miglioramento per i tre ambiti descritti in precedenza, i cittadini hanno individuato nell'attrattività economica dell'area l'elemento fondamentale. Più variegata le motivazioni indicate dalla categoria delle associazioni, le quali vedono nel miglioramento dell'aspetto visivo del waterfront la motivazione che ha guidato le scelte riguardanti il primo ambito; l'attrazione di turismo culturale come spinta per la riqualificazione del secondo ambito e nell'attrattività economica dell'area per le azioni del terzo ambito. Sia per la categoria dei cittadini che per quella delle associazioni risulta poco rilevante il tema legato all'attrazione di nuovi residenti nell'area del waterfront.

La categoria degli imprenditori invece ha valutato proprio quest'ultimo tema come una delle motivazioni che ha influito maggiormente nelle scelte nel terzo ambito; la motivazione dell'attrazione di turismo culturale ha mosso principalmente le scelte relative al primo ambito nonostante le motivazioni legate al miglioramento dell'aspetto visivo del waterfront risultino comunque preponderanti in tutti e tre gli ambiti previsti (Angrisano et al., 2014).

Per quanto riguarda la provenienza dei finanziamenti necessari per realizzare gli interventi di riqualificazione tutte e tre le categorie sono abbastanza d'accordo nel ritenere che questi debbano provenire dal pubblico (Fig. 10).

**Fig. 10 – Tabella riepilogativa delle preferenze relative all’allocazione degli investimenti**



Fonte: Angrisano Mariarosaria et al, 2014

In definitiva, in base agli esiti sopra riportati è stato possibile individuare gli interventi prioritari all'interno delle azioni proposte dal Grande Progetto Pompei:

1. Forte rigenerazione: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità,
2. Forte rigenerazione : sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
3. Media rigenerazione: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
4. Forte rigenerazione: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
5. Media rigenerazione: sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
6. Media rigenerazione: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità.

Si rimanda ai questionari in allegato per comprendere come sono stati elaborati i questionari

## 9.5 Conclusioni e raccomandazioni

Attraverso la valutazione degli impatti, in termini di “qualità” dello spazio urbano, delle azioni volte alla concretizzazione degli “scenari” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione della città, la ricerca offre uno strumento alternativo capace di:

1. Migliorare lo strumento di Heritage Impact Assessment;
2. Valutare i costi effettivi per la realizzazione di un grande intervento di riqualificazione del waterfront;
3. Orientare le scelte e definire le priorità degli interventi;
4. Valutare gli aspetti intangibili derivanti dalla riqualificazione di un grande progetto;
5. Promuovere partecipazione sociale.

La metodologia sperimentata risulta efficace per:

- a. definire un quadro organico delle principali questioni, utile a costruire una “visione condivisa” per comprendere i problemi ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso;
- b. suggerire ad amministratori, imprenditori, cittadini la direzione più idonea per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile; il tutto attraverso la misurazione qualitativa degli effetti che hanno avuto gli “scenari di azione” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione del waterfront della città.

Gli strumenti utilizzati hanno consentito di confrontare alternative progettuali basate sull’attuazione delle visioni di città emerse durante la prima fase della ricerca (capitolo 6), di valutare la qualità spaziale percepita dagli stakeholder e di recepire, inoltre, suggerimenti, ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l’attrattività del waterfront e dell’intera città. I processi partecipativi e gli strumenti ad essi associati (questionari, interviste, etc.) risultano pertanto una chiave efficace per attivare il processo di partecipazione grazie al coinvolgimento di tutte le categorie di stakeholder: associazioni, amministratori, professionisti, commercianti, categorie ecclesiastiche. La sperimentazione condotta presenta i limiti dovuti alla difficoltà di selezione di un campione significativo di intervistati, pertanto va considerata come validazione della metodologia e andrebbe implementata con una selezione accurata del campione di intervistati e con il coinvolgimento della categoria dei policy-maker, così come fatto per la fase preliminare di envisioning. La cooperazione dei policy-maker risulta infatti fondamentale sia nella fase di selezione del campione che nella somministrazione dei questionari, poiché rappresenta una categoria non trascurabile di decision-maker (Cerreta, 2010).



Attraverso l'analisi della percezione del waterfront rispetto alle alternative progettuali è risultata una mappa cognitiva, una sorta di carta geografica del pensiero in cui le conoscenze soggettive, gli elementi di giudizio e le esperienze sono esplicitati e messi in relazione attraverso una rete di legami (Fusco Girard et al., 2006).

I risultati di una pianificazione partecipata possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- costruzione di una “vision” condivisa, generata dalla partecipazione attiva dei cittadini, che li rende consapevoli attori dei processi di pianificazione della città;
- ideazione e costruzione di processi decisionali inclusivi;
- definizione di un quadro organico delle principali questioni, utile a comprendere il problema ed identificare la possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso (Fusco Girard, 2010);
- individuazione delle priorità di intervento, nella direzione del benessere e del bene comune delle azioni proposte dai programmi di finanziamento pubblici;
- ideazione di un valido metodo operativo, capace di orientare le scelte progettuali verso azioni dirette alla concreta realizzazione di un'immagine di città futura “condivisa” e “desiderata”;
- elaborazione e sperimentazione di strumenti di supporto alle decisioni, applicabili anche in altri contesti.

I risultati ottenuti incoraggiano a sviluppare ulteriormente la metodologia, come utile strumento di supporto alle decisioni, per l'individuazione di politiche pubbliche di sviluppo urbano sostenibile efficaci e condivise (Fusco Girard e Nijkamp, 1997).

La ricerca conferma che gli aspetti visivi influenzano la percezione della qualità dello spazio ed il valore dei beni pubblici e privati risultanti dalle trasformazioni urbane, risulta quindi evidente come il progetto urbanistico e architettonico assuma un ruolo fondamentale nei processi di rigenerazione. Le azioni strategiche, prima di essere esplicitate in alternative progettuali ben definite, vanno necessariamente inquadrare in un contesto coerente con i desideri, le aspettative e i bisogni concreti della comunità locale (Angrisano *et al.*, 2014)<sup>1</sup>.


La metodologia partecipativa proposta, in grado di coinvolgere gli stakeholder in un processo decisionale inclusivo, ciò può contribuire all'incremento della

---

<sup>1</sup> Allegato E: Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C., Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). La valutazione delle trasformazioni urbane nell'ambito del grande progetto Pompei. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.

resilienza della città, garantendo che le scelte operate siano sinergiche rispetto ai bisogni espressi dalla comunità e le esigenze di ripresa economica. Sarà quindi opportuno promuovere progetti di riqualificazione urbana, che garantiscano di ridurre al minimo i possibili impatti negativi sui processi economici, sociali, culturali e ambientali (Nijkamp e Kourtit, 2013). In conclusione possiamo dire che tale metodologia può essere considerata molto efficace per migliorare lo strumento di “Heritage Impact Assessment”, aggiungendo due nuove colonne alle tabelle, che sono capaci di individuare quali sono i costi per ciascun intervento e i relativi benefici intangibili per la comunità (Fig. 11).

Fig. 11 – Tabella riepilogativa delle preferenze relative all’allocazione degli investimenti

SPAZI PUBBLICI E IDENTITARI – SPAZIO VISUALIZZATO - SPAZIO VISSUTO PERCEPITO – AREE VERDI – WATERFRONT										
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties										
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL’IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI	COSTI DELL’INTERVENTO	IMPATTI SOCIALI	IMPATTI CULTURALI
REAL FABBRICA D’ARMI	 La Reale fabbrica d'armi di Torre Annunziata è stata la più grande fabbrica d'armi del Regno delle Due Sicilie. Fondata nel 1758 per volontà di Carlo di Borbone, nell'ambito del processo di ricerca dell'indipendenza dalle forniture militari straniere, fabbricava sia armi da fuoco, che armi bianche, e fungeva da centro di assemblaggio di parti provenienti da altri stabilimenti industriali. Dopo l'unificazione italiana, fu progressivamente declassata a Spolettificio. Dopo essere stata definitivamente chiusa e dismessa, è stata adibita a sede universitaria.	VERY HIGH	<ul style="list-style-type: none"><li>LUNGOMARE ATTREZZATO</li><li>RIQUALIFICAZIONE PORTO</li></ul>	MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	MODERATE BENEFICIAL 9+8/2=8.5	a. AUMENTO DEL NUMERO DEI TURISTI STRANIERI/LOCALI; b. AUMENTO DEI PERNOTTAMENTI; c. AUMENTO DELLE VISITE AL SITO; d. NUMERO DI NUOVI NEGOZI; e. AUMENTO DEI POSTI DI LAVORO; f. AUMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	€?	<ol style="list-style-type: none"><li>TERRITORIO BEN GESTITI;</li><li>INQUINAMENTO RIDOTTO;</li><li>AMBIENTE PULITO;</li><li>AUMENTARE LA SICUREZZA DEL SITO;</li><li>COESIONE SOCIALE;</li><li>AUMENTO DEI POSTI DI LAVORO</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>PATRIMONIO STORICO CULTURALE VALORIZZATO;</li><li>RIQUALIFICAZIONE DI TEATRI, MUSEI;</li><li>AUMENTO DEI NUMERO DI VISITATORI;</li><li>AUMRNT0 DELLA DISPONIBILITÀ A PAGARE PER VISITARE IL SITO</li></ol>
		VERY HIGH		MAJOR BENEFICIAL (9)	MODERATE BENEFICIAL (8)	LARGE BENEFICIAL				
SECONDA APPICAZIONE		VERY HIGH				LARGE BENEFICIAL				

Fonte: Angrisano Mariarosaria

Possiamo dire che le “valutazioni multicriterio” ci offrono la possibilità di individuare le priorità di intervento, di promuovere partecipazione sociale, di preveder i costi dell’intervento, e in ultimo di definire i benefici intangibili, derivanti dai grandi progetti di riqualificazione.

Per “benefici intangibili”, intendiamo quelli sociali e culturali, i beni ambientali e culturali dispiegano questo tipo di benefici, e molto spesso l’assenza di un mercato di riferimento, non ci dà la possibilità di valutarli concretamente.

Per tale ragione la “valutazione di contingenza” può essere considerata un buon strumento per raggiungere tali obiettivi.

Per indicatori sociali possiamo intendere:

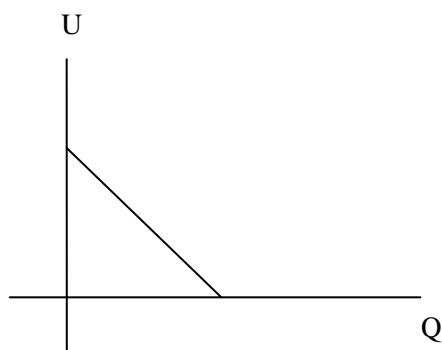
1. Tutela delle acque;
2. Sicurezza del sito;
3. Coesione sociale;
4. Qualità delle strade;
5. Aumento dei posti di lavoro;
6. Ambiente pulito;
7. Paesaggi gradevoli e ben tenuti;
8. Territori ben gestiti;
9. Inquinamento ridotto, secondo i fondamenti dell’economia del benessere.

Data l’assenza di mercato per “misurare” tali impatti, la valutazione di contingenza, attraverso la disponibilità a pagare, può essere considerata un valido strumento. Per la stima dei beni pubblici il contesto non è privato ma pubblico e collettivo.

Il valore d’uso sociale esprime l’insieme dei benefici diretti e indiretti, che la collettività riceve dall’utilizzo delle risorse ambientali e storico-culturali.

Questo valore si esprime attraverso la “disponibilità a pagare”, che risulta un buon procedimento per arrivare al valore d’uso sociale.

In assenza di scambi/costi relativi ai beni pubblici, si tratta di “catturare il valore del bene”, nella sua utilità espressa dalla collettività. I beni sono in grado di dare benessere sociale. Ogni qualvolta l’ambiente si degrada, la curva di domanda varia, viceversa quando il territorio è ben organizzato e pulito, la curva di domanda si sposta verso le esternalità positive e aumenta il valore del bene collettivo.



Dove per U è intesa l' utilità, e per q la quantità del bene pubblico.

Il valore d'uso sociale può essere stimato con procedimenti diretti, attraverso la valutazione di contingenza, e metodi indiretti attraverso il costo del viaggio e il procedimento edonometrico.

In definitiva possiamo dire che con la "valutazione di contingenza" siamo in grado di stimare il valore sociale del bene pubblico (l'importanza del bene per il benessere collettivo) e il valore di esistenza, utile nel caso di finanziamenti pubblici, per la conservazione del bene pubblico.

In questo modo siamo in grado di risolvere i limiti della sola analisi costi benefici, proposta precedentemente.

Possiamo dire che in questo modo è stato proposto un metodo di "Heritage Impact Assessment", chiamato "**Social Economic Heritage Impact Assessment**", **SEHIA**, che soddisfa a 360° tutti i criteri per una corretta valutazione di tutti i possibili impatti, generati da un grande progetto di riqualificazione di un waterfront urbano.

Il risultato ultimo di questo lavoro di ricerca è proprio quello di promuovere un nuovo metodo di valutazione, conforme alle raccomandazioni UNESCO "dell'Historic Urban Landscape" del 2011, che sia in grado di identificare strumenti capaci di garantire una concreta conservazione del patrimonio storico urbano, quando si promuovono nuovi progetti di sviluppo per le città.

Infine possiamo dire che tale strumento considera e valuta tutti gli aspetti materiali ed immateriali, che potrebbero essere lesi da un grande intervento. Si è cercato in questo lavoro di affrontare, con una particolare sensibilità, tutti i problemi legati alla conservazione del patrimonio e all'elaborazione di nuovi progetti di sviluppo, in chiave sostenibile, per risolvere i problemi odierni delle nostre città.

## Bibliografia

- Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C., Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). *La valutazione delle trasformazioni urbane nell'ambito del grande progetto Pompei*. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.
- Alpizar F., Carlsson F., Martinsson P. (2001), "Using choice experiments for non-market valuation". *Working Papers in Economics*, n. 52, pp. 1-37.
- Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), "The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.
- ARUP, The Rockefeller Foundation (2014), *City resilience framework. City resilience index*. [www.rockefellerfoundation.org](http://www.rockefellerfoundation.org)
- Bobbio L. (a cura di) (2004), *A più voci. Amministrazioni pubbliche, imprese, associazioni e cittadini nei processi decisionali inclusivi*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Cerreta M. (2010), "Thinking through complex values", in Cerreta M., Concilio G., Monno V. (eds), *Making strategies in spatial planning. Knowledge and values*. Springer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 381-404.
- Cerreta M., De Toro P. (2010), "Integrated Spatial Assessment for a creative decisionmaking process: A combined methodological approach to Strategic Environmental Assessment". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1/2, pp. 17- 30.
- Clemente M. (2011), *Città dal mare, l'arte di navigare e l'arte di costruire le città*. Editoriale Scientifica, Napoli.
- Colletta T. (2010), *Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici*. Kappa edizioni di Architettura e Psicologia, Roma.
- Curto R., Brondino G., Coscia C., Fregonara E., Grella S. (2013), "Market dynamics, housing mobility and gentrification: a reading through multi-varied and spatial statistic models", in Diappi L. (a cura di), *Gentrification*. D.A.D., Politecnico di Torino, pp.15- 35.
- Department for Communities and local Government (2010), *Technical Report-Environmental quality and amenity*. [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), "Valutazioni integrate: riferimenti teorici", da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto Europeo Leonardo da Vinci 2000-2006 "Development of Competencies and Skills in Local Agenda 21 Process", p.10.

- Fusco Girard L. (2014), "Creative cities: the challenge of humanization in the city development". *BDC*, vol. 13, n. 1, pp. 9-33.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*. Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2010), "Sustainability, creativity, resilience: towards new development strategies of port areas through evaluation processes". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1-2, pp. 161-184.
- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), "Assessment of urban attractiveness of port cities in Southern Italy. A case study of Torre Annunziata", *Sustainability*, vol. 5, pp. 3906-3925.
- ICLEI (2014), *Resilient Cities. The annual global forum on urban resilience and adaptation*. [www.resilient-cities.iclei.org](http://www.resilient-cities.iclei.org)
- ISPRA (2014), *Il consumo di suolo in Italia*. [www.isprambiente.gov.it](http://www.isprambiente.gov.it)
- Kahneman D., Knetsch J.L. (1992), "Contingent valuation and the value of public goods: reply". *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 22, n. 1, pp. 90-94.
- Kaplan S. (1979), "Perception and landscape: conception and misconception", in Elsner G.H., Swardon R.C. (eds), *Proceedings of our national landscape: a conference on applied techniques for analysis and management of the visual resource*. General Technical Report (GTR), U.S. Department of Agriculture, pp. 241-248.
- Mitchell R.C., Carson R.T. (1989), *Using survey to value public goods: the contingent valuation method*. Resources for the Future, Washington, D.C.
- Navrud S., Ready R.C. (2002), *Valuing cultural heritage. Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2012), *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*. Department of Spatial Economics, Amsterdam, The Netherlands.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2013), "The use of visual decision support tools in an interactive stakeholder analysis – Old ports as new magnets for creative urban development". *Sustainability*, vol. 5, n. 10, pp. 4379-4405.
- Pallagst K., Wiechmann T., Martinez-Fernandez C. (2013), *Shrinking cities: international perspectives and policy implications*. Routledge, London, UK.
- Ravetz J., Fusco Girard L., Bornstein L., (2012), "A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 67-71.
- Russo P. (2012), *Ridare vita a Pompei*. Rossi Editori, Napoli.

- Schubert D. (2011), *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*. Routledge, London, UK.
- Smith J.A. (2011), "The influence of district visual quality on location decisions of creative entrepreneurs". *Journal of the American Planning Association*, vol. 77, n. 2, pp. 167- 184.
- Tempesta T., Marangon F. (2004), "Stima del valore economico totale dei paesaggi forestali italiani tramite la valutazione di contingenza". *Estimo e Territorio*, vol. 11, n. 11, p. 26.
- Tempesta T., Thiene M. (2006), *Percezione e valore del paesaggio*. Angeli, Milano.
- Tirendi D. (2003), "Valutazione di contingenza per la stima delle risorse culturali ed ambientali". *Genio Rurale*, n. 5, pp. 12-22.
- Tirendi D. (2005), "Valutazione di contingenza nei progetti di riqualificazione urbana". *Estimo e Territorio*, vol. 4, n. 4, pp. 8-12.
- UNDESA (2012), *World Urbanization Prospects: The 2011 Revision*. United Nations Department for Economic and Social Affairs, New York, NY.
- UNESCO (2012), *Recommendation on the Historic Urban Landscape*. [www.whc.unesco.org](http://www.whc.unesco.org).
- UN-Habitat (2013), *Urban planning for city leaders*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)
- UN-Habitat (2014), *7th World Urban Forum Medellín Declaration*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).



### **Conclusioni e raccomandazioni**

Le raccomandazioni sull' Historic Urban Landscape sono il risultato di 35 anni di lavoro, nell'arco dei quali sono stati elaborati altri importanti documenti, il cui obiettivo è la salvaguardia del patrimonio culturale, paesaggistico e archeologico (Landscape and Sites 1962, National Cultural and National Heritage 1972, Cultural diversity 2001, Cultural Heritage 2003).

Il 10 Novembre del 2011 l'UNESCO rende pubbliche le raccomandazioni che aprono gli orizzonti a nuove sfide nell'ottica di migliorare gli strumenti operativi.

E' un documento nato con l'obiettivo di migliorare la dottrina esistente e i relativi approcci alla conservazione (Pereira, 2015). Ha l'obiettivo di integrare le politiche di conservazione del passato in relazione all'incessante sviluppo urbano nel rispetto dei valori e delle tradizioni dei diversi contesti internazionali.

L'UNESCO attraverso questo documento ha offerto uno strumento di supporto alle autorità governative per controllare i grandi progetti di riqualificazione, nel rispetto del patrimonio culturale e paesaggistico.

Lo sviluppo sostenibile prevede la conservazione del patrimonio, come testimonianza della storia delle città, dell'identità dei luoghi.

Lo sviluppo urbano ha portato da un lato l'aumento vertiginoso della popolazione, che affolla i centri storici, dall'altro la crisi dell'industria pesante e l'aumento senza regole del settore turistico.

In quest'ottica questo lavoro di ricerca si focalizza sui problemi delle "città del mare" che oggi si trovano ad affrontare la sfida della riqualificazione dei waterfront urbani, caratterizzati dalla presenza di vastissime aree abbandonate occupate da quelli che sono i resti dell'industria pesante.

Paradossalmente il degrado urbano ha colpito per lo più le città riconosciute come siti UNESCO.

Difronte a tale fenomeno gli studi di ricerca hanno deposto fiducia nell'utilità delle raccomandazioni UNESCO del 2011, deducendo da esse quelli che sono gli strumenti operativi che consentono la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico urbano.

Di pregnante importanza è sicuramente lo strumento della Guida ICOMOS del 2011 "*Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*" resa pubblica nel 2011, mediante la quale è consentita una valutazione degli impatti dei grandi progetti di riqualificazione che riguardano il patrimonio culturale e paesaggistico, nel rispetto delle tradizioni, dei valori e degli attributi degli stessi.

Lo studio di ricerca da me proposto ha preso avvio da un'attenta ed approfondita analisi dello strumento HIA, cos' come elaborato dall'ICOMOS.

Dopo di che sono passata allo studio delle "buone pratiche", vale a dire ai casi in cui questo strumento era stato già applicato, per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione sui beni dotati di "Outstanding Universal Value", che in alcuni casi hanno interessato le città costiere (Liverpool, Hedon Hawen).

La città di Liverpool rappresenta il luogo in cui l'adozione dello strumento ha portato grandi risultati. Qui il progetto di riqualificazione innanzitutto riguarda il waterfront, e quindi pienamente conforme con il mio ambito di indagine. In secondo luogo il successo di questa buona pratica è data dal fatto che ha consentito una corretta valutazione degli impatti del grande progetto sul patrimonio UNESCO, grazie alla quale è stato possibile individuare le priorità del progetto, mitigarne gli aspetti negativi, nel senso che sono stati promossi progetti che tendenzialmente salvaguardano i valori tangibili e intangibili del patrimonio. In seguito all'analisi della Guida e allo studio delle "buone pratiche", il primo sforzo compiuto in questo elaborato è stato quello di applicare i criteri della Guida al progetto di riqualificazione del waterfront della città di Torre Annunziata.

L'applicazione di tale strumento ad una città prescelta vuole dimostrare che quei criteri sono stati studiati meticolosamente e che perciò si è in grado di adattarli con una certa padronanza.

Nel tentativo di applicare la Guida ICOMOS ad una città diversa da quelle che sono state i casi studio, è emerso innanzitutto che mancando di criteri che consentono una valutazione oggettiva dei beni tangibili e intangibili, non può trovare fondamentalmente un'applicazione generalizzata.

Se trascuriamo infatti tali valori culturali, rischiamo di annientare le tradizioni locali, che viceversa costituiscono una risorsa economica per lo sviluppo occupazionale, turistico e sociale della città. In sintesi mi sono resa conto che applicando in maniera standardizzata i criteri della Guida ICOMOS, ho dovuto giocoforza sottovalutare gli aspetti peculiari, tipici e identitari della città.

Se depotenziamo l'importanza delle tradizioni, delle bellezze paesaggistiche, che contraddistinguono una città costiera, rischiamo di sminuire il suo essere.

Nasce spontaneo chiedersi come sopperire ad alcune lacune della Guida, e quindi come stabilire i valori dei beni, come comunicarli e come raccontarli agli interlocutori.

A chi abbandona lo sguardo sul waterfront di Torre Annunziata sembra di assistere ad un dialogo tra tre protagonisti mare, centro storico e Vesuvio. E' proprio il mare a raccontare la storia di una città che ha vissuto di intense attività marittime, nonché storico punto di collegamento con la vecchia città romana di Pompei.

La necessità di trovare risposta a questi interrogativi ha fatto sì che rileggersi il documento HUL, soffermandomi al punto IV: *l'approccio sull'Historic Urban Landscape implica l'applicazione di strumenti tradizionali e innovativi che vanno adattati ai diversi contesti. Molti di questi, hanno bisogno di essere sviluppati come strumenti in grado di promuovere la partecipazione da parte di diversi stakeholders* (UNESCO, 2011).

Da questa rilettura ci si è focalizzati su come migliorare lo strumento di "Heritage Impact Assessment", attraverso l'elaborazione di un metodo partecipativo (F4UF), capace di soddisfare contemporaneamente diversi aspetti:

a. Promuovere partecipazione sociale;

- b. Conoscere realmente i valori di un sito, letti anche attraverso gli occhi dei cittadini;
- c. Individuare le priorità di intervento di un grande progetto di riqualificazione;
- d. Elaborare uno strumento per migliorare l'applicazione dell' "Heritage Impact Assessment", in modo da adattarla i diversi contesti internazionali.

Per sottolineare l'importanza del metodo partecipativo si è preso in riferimento la città di Barcellona e di New York, in cui il contributo sociale è stato fondamentale per la riqualificazione del waterfront.

Questo lavoro è nato con l'obiettivo di migliorare l'Heritage Impact Assessment", dimostrando la sua validità attraverso un'applicazione pratica per la città di Torre Annunziata, coinvolta oggi nel Grande Progetto Pompei, che prevede la riqualificazione del waterfront di queste città, vista come punto di ingresso dal mare agli scavi archeologici di Pompei.

Dopo questi lavoro sono emersi notevoli risultati riferiti in primis all'entusiasmo dei cittadini di Torre Annunziata di essere coinvolti, attraverso la somministrazione di questionari, e dare voce ai loro pareri nella lettura dei problemi della loro città di mare.

Contemporaneamente si è risaliti a quelli che sono i reali problemi della città di Oplonti, venendo a capo di una lista di priorità degli interventi per la riqualificazione del waterfront urbano.

Dopo il successo di quest'esperienza la Guida ICOMOS è stata nuovamente applicata, facendo tesoro del metodo partecipativo proposto, che ha dato la possibilità di attribuire in maniera più rigorosa i valori ai beni al fine di valutare in maniera coerente il peso di ciascun impatto.

Conseguentemente è stata fatta un' ulteriore riflessione sui risultati ottenuti da questa nuova applicazione, e mi sono chiesta innanzitutto se questo grande progetto è in grado di portare reali benefici economici alla città, in più la Guida ICOMOS può essere in grado di valutare questo aspetto? può essere ancora una volta integrata e migliorata? Quali sono gli strumenti adatti per perseguire questo nuovo obiettivo?

Oggi ci si chiede in che modo i beni vanno preservati, qual è il valore che deve essere attribuito ai beni archeologici storici e culturali. Quando ci troviamo a valutare gli impatti della conservazione è necessario non farlo solo dal punto di vista culturale ma anche economico, cercando di salvaguardare questo conflitto. C'è da ricordare che però la visione economica non è a favore del recupero di tutte le risorse, data la mancanza di investimenti, che possono essere riferiti solo ad alcuni beni, visto che va recuperato solo ciò che frutta economicamente.

In quest'ottica l'obiettivo ultimo di questa ricerca è stato quello di capire in che modo l'analisi costi benefici può essere in grado di valutare i reali benefici economici della conservazione del patrimonio UNESCO. In ragione di quanto detto sono state studiate una serie di buone pratiche, con il supporto di un gruppo di ricerca del "Laboratorio di ricerca sulla città creativa e sostenibile" del Centro

Interdipartimentale Alberto Calza Bini, per identificare una serie di indicatori capaci di monitorare in chiave economica il successo di un progetto di riqualificazione.

Dall'analisi delle buone pratiche tra cui le più significative sono state quelle di Toronto, Bath, Skopje e Baltimora, sono stati estrapolati una serie di indicatori chiave riferiti a sei ambiti di indagine: economia turistica, economia creativa e culturale, economia industriale, economia ambientale, economia dei valori immobiliari ed economia sociale.

Questi indicatori ci consentono di prevedere e monitorare il successo di un grande progetto di riqualificazione, e di prevedere per ciascun ambito di indagine della Guida ICOMOS, quali saranno i reali benefici economici, realizzabili nell'area di intervento, da una determinata azione di sviluppo. In questo modo possiamo integrare le tabelle elaborate nel capitolo 4 e 7, aggiungendo una nuova colonna (ambito), capace di registrare i benefici economici raggiunti attraverso le singole azioni progettuali. (Fig. 1)

**Fig. 1 Heritage Impact Assessment – valutazione impatti economici dei progetti**

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE							
ATTIVITA' PRODUTTIVE – STRUTTURE TURISTICHE – ATTIVITA' TERMALI							
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties							
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI NEL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI
SANTUARIO DI SANTO SPIRITO 	La chiesa fu inaugurata nel 1580, per erigerla fu necessario abbattere altre piccole cappelle adiacenti, ricomposte poi poco distanti. Non presenta affreschi, grandi altari o accorgimenti, ma colpisce per la sua imponenza. La chiesa subì gravi danni con il terremoto del 23 novembre 1980 e, dopo lunghi e irregolari lavori di restauro, è stata nuovamente aperta nell'anno 2000. Nei primi mesi del 2005 è stata restaurata la cripta sotterranea la Chiesa, per l'area voluta di Don Mario Albertini.	VERY HIGH	Il progetto riqualificazione del santuario, attuato a del posto prevede il restauro della Santuario dello Spirito Santo, e delle piazze su cui esso si trova.	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)  VERY LARGE BENEFICIAL	1. numero di turisti stranieri; 2. numero di turisti locali; 3. numero di posti letto; 4. numero di viaggi registrati; 5. numero di business commerciali; 6. numero di nuovi negozi; 7. numero del valore immobiliare degli appartamenti

Fonte: Angrisano Mariarosaria

Questa ricerca costa di un ultimo step elaborato perché si è preso coscienza del fatto che un progetto di riqualificazione va analizzato non soltanto in base ai benefici economici ma anche quelli di natura culturale, che è capace di produrre.

E' fondamentale stimare i benefici tangibili e intangibili di un progetto in termini di benessere. In questo modo portiamo avanti una "strategia di conservazione integrata", fatta di valutazione economica e valutazione multicriterio.

Siamo in grado di valutare sia gli aspetti quantitativi che quelli qualitativi (comprendendone le esternalità e i valori intangibili), che un progetto di riqualificazione produce sulla città sia in termini economici che culturali.

Per tale ragione questa tesi si conclude con un ultimo capitolo che ha l'obiettivo di applicare un metodo multicriterio per valutare in primis i costi di ciascun intervento riferito a delle azioni di progetto del Grande Progetto Pompei sul waterfront di Torre Annunziata, per poi promuovere partecipazione sociale, attraverso la

somministrazione di un nuovo questionario, in grado di misurare la disponibilità a pagare di ciascun intervistato per riqualificare un pezzo di città molto importante. In questo modo riusciamo a capire quali sono i benefici intangibili dei progetti di riqualificazione, in che modo è in grado di migliorare l'aspetto sociale e culturale contemporaneamente.

Attraverso la scelta dei cittadini in merito alle azioni di progetto siamo capaci di individuare le azioni di riqualificazione da perseguire, secondo quelli che saranno gli impatti futuri della città, questa volta intesi come benefici immateriali, che generano e migliorano il senso di appartenenza.

Dall'analisi dei risultati di tale metodo ci si è resi conto che la scelta della valutazione di contingenza e del metodo del "Choice Experiment", è stata determinante e di grande successo. Attraverso la disponibilità a pagare riferita a diverse azioni di progetto, siamo stati in grado di valutare quanto i cittadini sono disposti ad investire per preservare una determinata risorsa, cogliendone parallelamente il loro valore affettivo.

Si è arrivati alla conclusione che è un ottimo strumento quando vogliamo valutare i benefici dispiiegati dai beni ambientali e culturali, quando per essi non c'è mercato. E' un metodo capace di valutare sia i benefici diretti che indiretti, i valori di uso e di non uso.

Per effettuare la scelta delle diverse alternative, ci si è resi conto che il metodo del "Choice Experiment" è stato fondamentale per aiutare l'intervistato a scegliere le diverse alternative, misurandone la sua disponibilità a pagare.

Quello che è emerso è che attraverso l'ausilio di questo nuovo metodo siamo in grado di migliorare ulteriormente e integrare la Guida ICOMOS, inserendo un'ulteriore colonna, riferita all'individuazione dei costi dell'intervento e ai benefici riscontrati dal punto di vista culturale (Fig. 2).

**Fig. 1 Heritage Impact Assessment – valutazione costi dell'intervento – analisi benefici culturali**

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE								
ATTIVITA' PRODUTTIVE - STRUTTURE TURISTICHE - ATTIVITA' TERMALI								
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties								
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI	COSTI DELL'INTERVENTO
	La chiesa fu inaugurata nel 1800, per origina fu dedicata al Santissimo Spirito. La chiesa subì gravi danni con il terremoto del 25	VERY HIGH	Il progetto riqualificazione del luogo, mirando a del posto preveder il restauro della Santissima della Spirito Santo, e della piazza in cui essa si trova	MAJOR BENEFICIAL (V)	MAJOR BENEFICIAL (V)	MAJOR BENEFICIAL (V)	1. numero di turisti stranieri; 2. numero di turisti locali; 3. numero di posti letto; 4. numero di viaggi regionali; 5. numero di fattorie commerciali; 6. numero di nuovi negozi; 7. numero del valore immobiliare degli appartamenti	BENEFICI CULTURALI

Fonte: Angrisano Mariarosaria

In sintesi fatto tesoro di questo lavoro di ricerca si potrebbe proporre una sfida ultima come raccomandazioni future, che è quella di proporre una **SOCIAL ECONOMIC HERITAGE IMPACT ASSESSMENT EHIA**, capace di valutare

contemporaneamente gli impatti culturali ed economici di un grande progetto di riqualificazione, che comprende la conservazione di un sito UNESCO.

Questo nuovo strumento può essere considerato molto utile per valutare gli impatti dei grandi progetti di riqualificazione dei waterfront urbani, riconoscendo nelle città del mare un grande potenziale per una crescita economica.

I mezzi utilizzati hanno la capacità di cogliere la qualità delle aree oggetto di studio e inoltre fornire suggerimenti ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l'attrattività del waterfront e delle intere città.

I processi partecipativi risultano la chiave per attivare il processo alla base della metodologia proposta, attraverso il coinvolgimento di tutte le categorie sociali.

In conclusione possiamo dire che la sfida è quella di identificare strumenti economici integrati per valutare il valore sociale complesso del paesaggio storico urbano, che è espressione dei valori locali, oggi di grande interesse.

E' necessario capire la multidimensionalità del paesaggio storico urbano, individuarne i suoi valori tangibili e intangibili.

In questa prospettiva, dopo aver intuito che il patrimonio rappresenta un bene comune, possiamo essere in grado di parlare di sviluppo sostenibile basato soprattutto attraverso il coinvolgimento di diversi stakeholders, trasformando i conflitti di interesse in strategie vincenti.

In questo modo la "dimensione creativa" delle strategie di progetto è data proprio dal dialogo dalla partecipazione tra conservazione e sviluppo.

In conclusione lo strumento proposto è in grado di rispondere alle raccomandazioni dell' "Historic Urban Landscape" del 2011 per quanto riguarda la sfida di promuovere strumenti di valutazione attraverso l'importante coinvolgimento di tutti i soggetti interessati.

In questo modo siamo certi di garantire e promuovere uno strumento chiaro e condiviso, nel rispetto dei criteri della sostenibilità.

In conclusione si riporta una riflessione del Prof. Roberto Pane, su quelli che sono i valori immateriali del patrimonio storico urbano

*Roberto Pane tra storia e restauro  
Architettura, città, paesaggio*

*...il centro storico ha nel suo interno un'area di particolare valore che corrisponde al nucleo primitivo, il centro storico corrisponde all'ambiente della stratificazione archeologica, il centro storico è la città stessa nel suo insieme, ivi compresi i suoi agglomerati moderni".*

*..Il patrimonio architettonico costituisce un capitale spirituale, culturale, economico e sociale di valore insostituibile.....ogni generazione interpreta in maniera diversa ed in relazione ad idee nuove il passato ....*

*...La testimonianza del passato documentata dal patrimonio architettonico costituisce un ambiente essenziale per l'equilibrio e lo sviluppo culturale dell'uomo... esso costituisce un elemento essenziale della memoria dell'uomo d'oggi e, qualora non si trasmette alle generazioni future nella sua autentica ricchezza e nella sua diversità, l'umanità subirebbe un'amputazione della coscienza del suo futuro...*

*...Oggi sembra essere ancora troppo poco il sostenere che l'incremento del turismo dovrebbe bastare da solo a giustificare gli sforzi di una maggiore conservazione, il turismo è in aumento, anzi è al primo posto fra le nazioni d'occidente.*

*..Potremmo replicare che in alcune zone si manifestano già i segni di una crisi, e che essa non può non essere provocata di quel patrimonio che costituisce l'oggetto stesso del turismo...*

*...Esiste un'antichità che è stratificata in noi stessi e che va considerata come premessa e condizione di ogni nostro divenire. Ora si può dire che la nostra stratificazione psicologica trovi la sua testimonianza o, si preferisce, il suo riflesso, in quella del centro antico.*

*...Così la vera ragione del nostro amore per le testimonianze del passato nasce da questa immedesimazione e non da un estrinseco compiacimento verso immagini irripetibili...*

*...Pero è stato detto che la città ha bisogno di conservare la memoria di se stessa, allo stesso modo che ne a bisogno il singolo uomo...*

## **Conclusions and recommendations**

The recommendations on the HUL are the result of 35 years of working, during which it has been elaborated others important documents, whose aim is the preservation of the cultural, landscape and archeological heritage (Landscape and Sites 1962, National Cultural and National Heritage 1972, Cultural diversity 2001, Cultural Heritage 2003).

On 10th November 2011, the UNESCO published the recommendations that open the horizons of new challenges, in terms of improving the operating tools.

It is a document born with the objective of improving the existent doctrine and its relative approaches to the preservation (Pereira 2015). It has the aim of integrating the preservation politics of the past, in relationship to the incessant urban development and in the respect of values and traditions of the different international contexts.

The UNESCO by the document cited before, has offered a supporting tool to the government authorities for controlling the big requalification projects, in the respect of the cultural and landscape heritage.

The sustainable development provides the preservation of the heritage, as proof of the cities history, of the places identity.

The urban development instead, has brought, on one hand the frenetic increase of the population, that crowds the historic centers and, on the other hand, the crisis of the heavy industry and the increase, without any rules, of the touristic field.

In this term this research focuses on the problems of the “sea cities” that today face the challenge of the urban waterfront requalification, characterized by the presence of large abandoned areas, occupied from the remains of the heavy industries.

Paradoxically the urban degrade has mostly hit the cities recognized as UNESCO Sites.

In front of this phenomena the research studies have put trust in the utilities of the UNESCO recommendations of 2011, deducting from them those are the operating tools that allow the preservation and valorization of the urban historic heritage.

Of weighty important is, surely, the tool of the ICOMOS Guide of 2011, “Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties”, published on 2011, by which is allowed the evaluation impacts of the big requalification projects, related to the cultural and landscape heritage, respecting their traditions, values and attributes.

My research study is started from an accurate and scrutinized analysis of the HIA tool, in the same way as elaborated by the ICOMOS.

After that I switched on the study of the “good practices”, that are the cases in which this tool has been already applied, for evaluating the impacts of the big requalification projects on the goods endowed of “Outstanding Universal Value”, that in some cases, have interested the coastal cities (Liverpool, Hedon-Haven).

The city of Liverpool represents the place in which the adoption of this tool has brought big results. Here the requalification project, first, regards the waterfront and so, it is fully conform to my field of research. Secondly, the success of this good practice is given by the fact that it has allowed a correct evaluation of the impacts of the big project on UNESCO heritage; thanks to that is been possible to identify the priorities of the project, mitigating the negative aspects, in the way that are promoted projects, that, basically, protect the tangible and intangible values of the heritage.



Hereafter the Guide analysis and the study of the “good practices”, the first effort we did in this research, is been that of applying the criteria of the Guide, to the requalification project of Torre Annunziata’s waterfront.

The application of this tool to a chosen city, wants to show that those criteria are been studied meticulously and, therefore, it is able to adapt them with a certain competence.

In the attempt of applying the ICOMOS Guide to a city, different from the one analyzed in the studio cases, is emerged, firstly, that missing the criteria that allow an objective evaluation of the tangible and intangible goods, the Guide can’t find, basically, a generalized application.

In fact, if we ignoring these cultural values, we risk to destroy the local traditions, that, vice versa, constitute an economic resource for the social, touristic and occupational development of the city. In summary, I noticed that applying in a standardized way the criteria of the ICOMOS Guide, I had to, inevitably, underestimate the peculiar aspects, typical and distinctive of the cities.

If we weaken the importance of the traditions, of the environmental beauties, that distinguish a coastal city, we risk to lessen its being.

So born spontaneously, wonder how to provide for some gaps of the Guide and so, how to decide the values of the Goods, how to communicate and describe them to the interlocutors.

To who abandon the look on Torre Annunziata’s waterfront, it seems to assist to a dialogue among three main characters: the sea, the historic center and the Vesuvius. It’s exactly the sea to tell the history of a city that has lived intense maritime activities, as well as historic linking point with the old Roman city of Pompeii.

The necessity of finding an answer to these questions, incited me to read again the HUL document, focusing on the point IV: the Historic Urban Landscape approach implies the application of traditional and innovative tools that must be adapted to the different contexts. Many of these, needed to be develop as tools able to promote the participation of the different stakeholders (UNESCO 2011).

From this rereading, we focused on how to improve the tool of the “Heritage Impact Assessment”, through the elaboration of a participative method (F4UF), capable of satisfying, simultaneously, different aspects:

- a. Promoting the social participation;
- b. Really knowing the values of a site, meant also through citizen’s eyes;
- c. Finding the priorities of the intervention of a big requalification project;
- d. Elaborating a tool to improve the application of the “Heritage Impact Assessment”, in order to adapt it to the different international contexts.

For underling the importance of the participative method we considered as a reference point, the cities of Barcelona and New York, wherein the social contribute has been fundamental for the waterfront requalification.

This work is born with the aim of improving the “Heritage Impact Assessment”, proving its validity through a realistic application for the city of Torre Annunziata, involved today, in the Big Pompeii Project, that considers the waterfront requalification of these cities, meant as entry point from the sea towards the archeological excavation of Pompeii.

After this work, are emerged remarkable results referred, initially, to the enthusiasm of Torre Annunziata’s citizens, involving them through the assignment of some questionnaires, giving voice to their thought, into the problems reading of their so beloved sea city.

At the same time, we discovered those are the real problems of Oplonti’s city, working a priorities list of intervention out, for the requalification of the urban waterfront.

After the success of this experience we applied again the ICOMOS Guide, keeping in mind the participative method proposed, that has given the possibilities of allocating, in a more rigorous way, the values to the Goods, in order to coherently evaluate the weigh of each impact.

Consequently we reflected on the obtained results from this new application, and I wonder, firstly, if this big project is able to bring real economic benefits to the city; moreover, can the ICOMOS Guide be able to evaluate this aspect? It can be one more time, improved and integrated? Which are the right tools for pursuing this new objective?

Today it is asked in what way the Goods need to be preserved, what is the value that it must be attributed to the archeological Goods, historic and cultural. When we find ourselves at evaluating the preservation impact, it is necessary to do it not only on the cultural aspect, but also economic, trying to safeguard this conflict.

It needs to be remembered that the economic view isn’t favorable in the recovery of all the resources, because of the lack of investment, referred only to some Goods, the ones that can give economically returns.

In this viewpoint the last objective of this research was that of understanding in which way the costs/benefits analysis can be able to evaluate the real economic benefits of the UNESCO heritage preservation. By reason of what has been said before, we have studied a series of good practice, with the support of a research group from the “ Research laboratory on the creative and eco-friendly city”, of the Interdepartmental Center Alberto Calza Bini, for identifying a series of indicators capable of monitoring, in an economic key, the success of a requalification project.

From the good practices analysis, among which the most significant have been those of Toronto, Bath, Skopje and Baltimore, it has been extrapolated a series of key indicators, referred to the six research spheres: touristic economy, creative and cultural economy, industrial economy, environmental economy, real estate economy and social economy.

These indicators allow us to predict and monitor the success of a big requalification project and to foresee, for each sphere of research of the ICOMOS Guide, which

will be the real economic benefits, realizable in the intervention area from a determined development action.

In this way we can integrate the tables elaborated in the chapters 4th and 7th, adding a new column (sphere),capable of register the economic benefit reached through the single planning actions (Fig.1).

**Fig 1. Heritage Impact Assessment- economic impacts evaluation of the projects.**

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE							
ATTIVITA' PRODUTTIVE - STRUTTURE TURISTICHE - ATTIVITA' TERMALI							
Sites heritage of acknowledged international importance iscritted as of universal importance as WH properties							
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI
	La chiesa fu inaugurata nel 1881, per ospitare la sacrestia abbinate alle piccole cappelle adiacenti, riconvertite poi poco dopo. Non presenta affreschi, grandi altari o scorporamenti, ma sorge per la sua imponenza. La chiesa subì gravi danni con il terremoto del 23 novembre 1980 e, dopo lunghi e travagliati lavori di restauro, è stata nuovamente inaugurata nell'anno 2000. Nei primi mesi del 2005 è stata restaurata la chiesa sottostante la Chiesa, per forte volontà di Don Mario Albertoni.	VERY HIGH	Il progetto riqualificazione del linguaggio architettonico e del posto prevede il recupero della Santuario dallo Spirito Santo, e della piazza su cui essa si trova	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	1. numero di turisti stranieri; 2. numero di turisti locali; 3. numero di posti letto; 4. numero di viaggi regionali; 5. numero di licenze commerciali; 6. numero di nuovi negozi; 7. numero del valore immobiliare degli appartamenti
						VERY LARGE BENEFICIAL	

*Resource: Angrisano Mariarosaria*

This research consist of a last elaborated step, because we realized that a requalification project must be analyzed not only on the economic benefits point of view, but also on the

cultural benefits that it is able to produce.

It is fundamental to estimate the tangible and intangible benefits of a project, in terms of wellness. In this way we bring ahead a “strategy of integrated preservation”, made of economic and multi-criteria estimates.

We are able to evaluate both the quantitative and qualitative aspects (understanding the external aspect and the intangible values) that a requalification project produces on the cities, both in economic and cultural terms.

For this reason this thesis is concluded with a last chapter that has the aim to apply a multi-criteria method for evaluating, firstly, the costs of each intervention referred to the actions of the Big Pompeii Project, on Torre Annunziata’s waterfront; afterward promoting a social participation, through the assignment of a new questionnaire, able to ponder the availability to pay of each person interviewed for renovating an important piece of their city,

So, we can really understand which are the intangible benefits of the requalification projects and in which way they are able to improve the social and cultural aspect at the same time.

Through the citizen’s choice regarding the planning action, we can identify the requalification actions to pursue, according to those will be the future impacts on the cities, this time meant as immaterial benefits, which generate and improve the feeling of belonging.

From the results analysis of this method it is understood that the choice of contingency evaluation and of the “Choice Experiment” method, it was decisive

and of a big success. Through the availability to pay referred to a different planning actions, we were able to evaluate how much the citizens are willing to invest for preserving a determined resource, catching simultaneously their affective value.

It is concluded that this is an excellent tool when we want to evaluate the benefit arranged by the environmental and cultural Goods, when there is no market for them.

It's a method capable to evaluate both the direct and non-direct benefits, the use and not use values.

For making the choice among the different alternatives, it is understood that the "Choice Experiment" method, was fundamental for helping the interviewed person to choose different alternatives, pondering his willing to pay.

What emerged is that through the help of this new method, we can further improve and integrate the ICOMOS Guide, including an additional column, referred to the recognition of the intervention cost and to the benefits found from a cultural point of view (Fig. 2).

**Fig 2. Heritage Impact Assessment- Evaluation of the intervention costs- analysis of the cultural benefit**

ASPETTO CULTURALE E RELAZIONALE								
ATTIVITA' PRODUTTIVE - STRUTTURE TURISTICHE - ATTIVITA' TERMALI								
Sites heritage of acknowledged international importance inscribed as of universal importance as WH properties								
BENE CULTURALE	DESCRIZIONE DEL BENE	VALORE DEL BENE CULTURALE Built Heritage or Historic Urban Landscape	PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE	IMPATTI SUGLI EDIFICI	IMPATTI SUL CONTESTO	SIGNIFICATO COMPLESSIVO DELL'IMPATTO	IMPATTI ECONOMICI	<b>COSTI DELL'INTERVENTO</b>
	La chiesa fu inaugurata nel 1801, per ordine del vescovo abate delle piccole cappelle adiacenti, costruite nel poco tempo. Non presenta affreschi o scorporamenti, ma colpisce per la sua imponenza. La chiesa ruba gradi d'aria con il terremoto del '23	VERY HIGH	Il progetto riqualificazione del linguaggio storico e del posto prevede il restauro della Santuario della Spirito Santo, e della piazza su cui essa si trova	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	MAJOR BENEFICIAL (9)	1. numero di turisti stranieri; 2. numero di turisti locali; 3. numero di posti letto; 4. numero di viaggi registrati; 5. numero di botteghe commerciali; 6. numero di nuovi negozi; 7. numero del valore immobiliare degli appartamenti	<b>BENEFICI CULTURALI</b>

Resource: Angrisano Mariarosaria

In summary, keeping in mind this research work, it could be accept a last challenge as future recommendations, that is to propose an "ECONOMIC HERITAGE IMPACT ASSESSMENT (EHIA) ", capable of evaluating both the cultural and economic impacts of a big requalification project, that includes the preservation of an UNESCO Site.

This new tool can be considered very useful for evaluating the impacts of the big requalification projects of the urban waterfront, recognizing in the sea cities a big potential for the economic growth.

The means used have the capacity to catch the quality of the areas object of study and moreover, giving the suggestions and ideas of intervention to realize for improving the attractiveness of the waterfront and of the entire cities.

The participative processes prove to be the key for starting the process at the base of the proposed methodology, through the involvement of all the social categories.

In conclusion we can say that the challenge is that of identifying the integrated economic tools for evaluating the complex social value of the urban historic landscape, that is expression of local values, now of great interest.

It is necessary to understand many different aspects of the urban historic landscape, to find its tangible and intangible values.

In this perspective, after having grasped that the heritage represents a common Good, we can be able to talk about eco-friendly development based mostly, on the involvement of the different stakeholders, transforming the conflicts of interest into winning strategies.

In this way “the creative dimension” of the planning strategies is given exactly by the dialogue of the participation between preservation and development.

In conclusion the tool proposed is able to answer to the recommendations of the “Historic Urban Landscape” of 2011, for which regards to the challenge of promoting the evaluation tools through the important involvement of all the interested subjects.

So we are aware of guaranteeing and promoting a clear and shared tool, respecting the criteria of sustainability,

For concluding it is reported a consideration of Professor Roberto Pane, on those that are the immaterial value of the urban historic heritage

Roberto Pane “Between story and restore  
Architecture, city, Landscape”

*... “The historic center has inside an area of particular value that corresponds to the primitive nucleus, the historic center corresponds to the environment of the archeological stratification, the historic center is the city itself meant as a whole, included its modern built up area”.*

*... “The architectonic heritage represents a spiritual capital, cultural, economic and social of unique value... each generation interpreted the past in different ways and related to new ideas..*

*... “The proof of the past documented by the architectonic heritage represents an essential environment for the balance and the cultural progression of the human... it represents an essential element of the today human memory and, in case it will not be transmitted to the next generation into its authentic richness and into its diversity, the humankind will be subjected to an amputation of the conscience of its future..*

*...Today it seems to be still too few sustaining that the increasing of the tourism might be sufficient alone to justify the efforts of a better preservation, the tourism increasing, rather it is in the first position among the western nations.*

*...We could reply that in some zone it is manifested already the signs of the crisis and that it can be caused only from that heritage that constitutes the own object of tourism...*

*... It exists an ancient time that is stratified in ourselves and it needs to be considered as premise and condition of each our becoming. Now it can be said that our psychological stratification finds its proof or, if prefers, its reflex, in that of the historic center.*

*...So the real reason of our love for the proofs of the past born from this identification and not from an extrinsic satisfaction towards unique images...*

*...But it was said that the city needs to preserve the memory of itself, in the same way the single human needs...*

## Bibliografia

- Acierno A., Mazza A., (2011). *Governare la metropoli. Il piano territoriali di Barcellona*. Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 76-77.
- Actum (2011). Ecosystem services evaluation in the škocjan caves regional park. world wide fund for nature, Roma.
- Adair A., Berry, J., Mc Greal, S., Poon, J., Hutchison, N., Watkins, C., Gibb (2010). K. Benchmarking Urban Regeneration. RICS Foundation: London.
- Adair A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., Hirst, S. (1999). *The financing of urban regeneration*. Land Use policy Journal 1999, Number 12, 147-156.
- Alpizar F., Carlsson F., Martinsson P. (2001), "Using choice experiments for non-market valuation". *Working Papers in Economics*, n. 52, pp. 1-37.
- Andriello V. (2002). "La città vista attraverso gli occhi degli «altri»", in Di Biagi, P. (a cura di), *I classici dell'urbanistica moderna*. Donzelli Editore Roma.
- Anderson B. (2014), Heritage Impact Assessment, Revitalization of bridges street market, Hong Kong, [www.purcellhk.com](http://www.purcellhk.com).
- Angrisano M., Gravagnuolo A. (2013), "*Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata*". International Journal of Sustainable Development, vol. 13, n. 9.
- Angrisano M. (2014). Box 2: "New York - Chelsea Piers" in Clemente M. (2014), "*Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples*", ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.
- Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C., Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). *La valutazione delle trasformazioni urbane nell'ambito del grande progetto Pompei*. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.
- Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), "The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.
- Angrisano M. (2014) (in draft). The Potential Impact of the "Pompeii Great Project" on the waterfront of Torre Annunziata. 18<sup>th</sup> ICOMOS general Assembly 2014, Symposium: Heritage and Landscape as Human Values.
- Annie Calder A. Jones A., Roe A. (2014), Hedon Haven Evidence Base Cultural Heritage Impact Assessment. East Riding of Yorkshire Council. UNITED KINGDOM & IRELAND.

- ARUP, The Rockefeller Foundation (2014), *City resilience framework. City resilience index*. [www.rockefellerfoundation.org](http://www.rockefellerfoundation.org).
- AA.VV. (1931), Carta di Atene. Conferenza Internazionale di Atene, Atene, Grecia.
- AA.VV. (1964), Carta di Venezia. Congresso Internazionale degli Architetti e dei Tecnici dei Monumenti, Venezia, Italia.
- AA.VV. (2000), Principi per la conservazione ed il restauro del patrimonio costruito, Conferenza Internazionale sulla Conservazione "Cracovia 2000", Cracovia, Polonia.
- Bandarin F., Van Oers R. (2012), *The historic urban landscape: managing heritage in an urban century*. Wiley-Blackwell: Hoboken, New Jersey. – (link Google books).
- Beccatini G. (1989). Modelli locali di sviluppo. Il Mulino, Bologna.
- Bobbio L. (a cura di) (2004), *A più voci. Amministrazioni pubbliche, imprese, associazioni e cittadini nei processi decisionali inclusivi*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Bonazzi G., (2013). Piano di Gestione Sito UNESCO "aree archeologiche di Pompei Ercolano e Torre Annunziata. Accordo Mibac/UNESCO per il progetto: *Towards a governance system for coordinating the updating and the implementation of the Management Plan of the Archaeological Areas of Pompei, Herculaneum and Torre Annunziata Project*.
- Bigio A.G., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Marrakesh, Discussion Paper Idb-Dp-120, Inter-American Development.
- Bruni L. (2006), Reciprocità. Bruno Mondadori, Milano.
- Bruni L., Zamagni S. (2004), Economia Civile. Efficienza, equità, felicità pubblica. Il Mulino, Milano.
- CABE (Commission for Architecture and the Built Environment) (2006), Design review How CABE evaluates quality in architecture and urban design. London, UK.
- Carson R. T. (2007). Contingent Valuation: A comprehensive Bibliografy and History. Edward Elgar Publisching, Northampton.
- CENSIS (2004). Condividere la conoscenza per progettare l'innovazione. Il modello Competenze per lo sviluppo locale. Franco Angeli Milano.
- Celata F. (2008). Attori locali, partecipazione e politiche di sviluppo- Dispensa per il seminario di Geografia dello Sviluppo presso il corso di Laurea ECIS dell'Università di Roma "La Sapienza".
- Censis (2009), Recupero dei waterfront e sviluppo territoriale Opportunità per Pozzuoli. Forum proposte e obiettivi per i campi flegrei 2010 – 2020. Pozzuoli.



- Cerreta M, Malangone V. (2014). Valutazioni multi-metodologiche per il paesaggio storico urbano: la valle dei mulini di Amalfi. BDC Università degli Studi di Napoli Federico II. ISSN 22844732.
- Cerreta M. (2010), "Thinking through complex values", in Cerreta M., Concilio G., Monno V. (eds), *Making strategies in spatial planning. Knowledge and values*. Springer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 381-404.
- Cerreta M., De Toro P. (2010), "Integrated Spatial Assessment for a creative decisionmaking process: A combined methodological approach to Strategic Environmental Assessment". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1/2, pp. 17- 30.
- Cianciullo A., Silvestrini G. (2010). La corsa della Green Economy. Come la rivoluzione verde sta cambiando il mondo. Edizioni Ambiente.
- Colletta T. (2010). Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici. In *Storia dell'Urbanistica*. Campania., 1st ed.; Edizioni Kappa: Roma, Italy, Volume 9.
- Coccossis H., Nijkamp P. (1995), *Sustainable Tourism Development*, Aldershot, Avebury, UK.
- Common M., Stagl S. (2005). *Ecological economics: an introduction*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Communities and Local Government (2010), *Valuing the Benefit of Regeneration*. Crown Copyright, London.
- Clemente M. (2011). *Città dal mare, l'arte di navigare e l'arte di costruire le città*. Editoriale scientifica, Napoli.
- Clemente M., Giovane di Girasole E. (2012). The ambivalent zone between sea and city-a new approach to collective spaces based on maritime identity of the cities by the sea. *Ambivalent landscape Sorting out the present by designing the future*. FAULT Lisbona.
- Consiglio d'Europa (1975), *Carta europea del patrimonio architettonico - Carta della Conservazione Integrata*. Congresso sul patrimonio architettonico europeo, Amsterdam, Olanda.
- Consiglio d'Europa (2000), *Convenzione europea del paesaggio*. Firenze, Italia.
- Curto R., Brondino G., Coscia C., Fregonara E., Grella S. (2013), "Market dynamics, housing mobility and gentrification: a reading through multi-varied and spatial statistic models", in Diappi L. (a cura di), *Gentrification*. D.A.D., Politecnico di Torino, pp.15- 35.
- Daldanise G. (2014). Box 1: "*Metropolitan waterfront Alliance*" in Clemente M. (2014), "*Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples*", ADVANCED ENGINEERING

- FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.
- De Figueiredo P. (2011), LIVERPOOL WATERS Liverpool Waters Heritage Impact Assessment: Assessment of Potential Effects on the Liverpool World Heritage Site, [www.liverpoolwaters.com](http://www.liverpoolwaters.com).
- De Matteis G., Governa F. (2001). Contesti locali e grandi infrastrutture. Franco Angeli: Milano.
- De Matteis G., Indovina F., Magnaghi A., Piroddi E., Scandura E., Secchi B., (2006). I futuri delle città. Tesi a confronto. Franco Angeli Milano.
- Department for Communities and local Government (2010), *Technical Report-Environmental quality and amenity*. [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)
- De Rosa F., Angrisano M. (2014), “*Il paesaggio storico-urbano come risorsa per lo sviluppo locale: un approccio innovativo per strategie smart di creazione di valore*”, programmi di ricerca scientifica di rilevante interesse nazionale (PRIN).
- Del Rosso P. (2007), “La rigenerazione urbana: il caso di Liverpool”. Agribusiness Paesaggio & Ambiente”. Vol. XI, n. 2.
- Di Stefano M. (2012). Lab world Heritage Application Technology aspetti teorici e tecnici della conservazione. Corso di laurea magistrale crvbaa lm-10 insegnamento aspetti teorici e tecnici della conservazione. Reggio Calabria, <https://www.unirc.it/documentazione/materiale>.
- Esposito De Vita G., Trillo C. (2014), “Valorizzazione del patrimonio storico architettonico e promozione d’impresa: il caso the Brewery, Boston”. BDC, vol. 14, pp. 145–164.
- European Commission (2014), Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – “Towards an integrated approach to cultural heritage for Europe”, COM (2014) 477 final, Brussels, 22.7.2014.
- Evans P. (2004). Development as Institutional Change: The Pitfalls of Monocropping and the Potentials of Deliberation, *Studies in Comparative International Development*, Vol. 38, No. 4, pp.30-52.
- Florida R., Mellander C., Stolarick K. (2009). *Beautiful Places: The Role of Perceived Aesthetic Beauty in Community Satisfaction*. Working Paper Series, Martin Prosperity Research Institute, Toronto, Ontario: 2008 REF. 2009-MPIWP-008.
- Florida R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How it’s transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Perseus Book Group.
- Florida R. (2005), “Cities and the creative class, London, New York”, Routledge.

- Fukuyama F. (1995). *Trust: the Social Virtues and the Creation of Prosperity*. Free Press New York.
- Furrer B. (2013). Report on the ICOMOS Advisory Mission to Historic Centre of Warsaw. THE HISTORIC CENTRE OF WARSAW (Poland) Advisory Mission , Report.
- Fusco Girard L., You N. (2003). *Città attrattori di speranza. Dalle buone pratiche alle nuove politiche*. Franco Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (1987). *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione*. Franco Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2010). *Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes*. International Journal of Sustainable Development 2010, Volume 13, Number 1-2/2010, 161-184.
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), “Valutazioni integrate: riferimenti teorici”, da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto.
- Fusco Girard L. (2002). *The Urban Future*. In “*Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*”, vol. 12, 1/2012. Università degli Studi di Napoli Federico II, Napoli.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (2003). *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, 3rd ed., Franco Angeli: Milano.
- Fusco Girard L., Nijkamp P., Baycan T. (2011). *Sustainable City and Creativity. Promoting Creative Urban Initiatives*. Ashgate.
- Fusco Girard L. (2011). *Per uno sviluppo umano sostenibile nel Mezzogiorno: come gestire la transizione verso una nuova base economica urbana*. In *Il Nord e il Sud dell'Italia a 150 anni dall'Unità*, Quaderno Speciale, Svimez 759-779.
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), “Valutazioni integrate: riferimenti teorici”, da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto Europeo Leonardo da Vinci 2000-2006, Development of Competencies and Skills in Local Agenda 21 Process, p.10.
- Fusco Girard L. (2010), “*Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes*”. International Journal of Sustainable Development, vol. 13, n. 1.
- Fusco Girard L. (2002), “*Una riflessione sull'attuazione dell'Agenda Habitat*”, Angeli, Milano, pp. 187-245.
- Fusco Girard L., Nijkamp P., (2004). *Energia, bellezza e partecipazione: la sfida della sostenibilità*. Franco Angeli, Milano, pp.35-39.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (2009), *Cultural Tourism and Sustainable Local Development*. Ashgate, London, UK.

- Genovese A. (2012). *Port cities and UNESCO World Heritage*. BDC n.1 anno 2012. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali.
- Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015) *Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts*. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.
- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013). *Assessment of Urban Attractiveness of Port Cities in Southern Italy—A Case Study of Torre Annunziata*. Sustainability ISSN 2071-1050 [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability).
- Gravagnuolo A., Angrisano M., Nocca F., Bosone M., *Economic evaluation tools for historic urban landscape/heritage regeneration*. Convegno internazionale “Towards operationalizing UNESCO Recommendation on Historic Urban Landscape”. Napoli 2, 3 marzo 2015.
- Gomes L., Pinto L. C. (2013). Alto Dour Wine Region. In (ed.) Poli D., “Agricoltura paesaggistica. Visioni, metodi, esperienze.” Firenze University Press, Firenze, Italy.
- Greffe X. (2005), Culture and Local Development. OECD, Paris, France.
- Greffe X., (2009), “Heritage Conservation as a Driving Force for Development, Heritage and Beyond”, Council of Europe, pp.101 pages-112 pages, 2009 pages [<http://hal-paris1.archives-ouvertes.fr/hal-00668906/fr/>].
- Hein C. (2011). *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*. Routledge.
- Hennicke P. (2003). Sganciare il Benessere dal PIL - Verso un nuovo tipo di progresso tecnologico, in BDC, Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, Director Fusco Girard L., vol. 4/2003.
- ICOMOS (1987), Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche. Washington, USA.
- ICOMOS Australia (1999), The Australia ICOMOS Charter for the Conservation of Places of Cultural Significance. ICOMOS Australia.
- ICOMOS (2011). Guidance on heritage impact assessments for cultural World Heritage properties. ICOMOS, Paris.
- ICLEI (2014), *Resilient Cities. The annual global forum on urban resilience and adaptation*. [www.resilient-cities.iclei.org](http://www.resilient-cities.iclei.org)
- ISPRA (2014), *Il consumo di suolo in Italia*. [www.isprambiente.gov.it](http://www.isprambiente.gov.it)
- IUCN (2014). The Benefits of Natural World Heritage. IUCN, Gland, Switzerland.
- Orbasli A. (2010). City of Bath World Heritage Site. Economic Development Appraisal.

- Ost C. (2010), "Mapping heritage economics for spatial analysis in historic city cores". In Ricciardi G, Amirtahmasebei R (eds.), *Economic of Uniqueness. Investing in historic city cores and cultural heritage asset for sustainable development*. The World Bank, Washington, DC, 245-282.
- Ost C. (2014), "Historic cities in emerging countries. Economics of conservation revisited" in BDC - Bollettino del Centro Calza Bini, Vol.13: "Towards a Circular Regenerative Urban Model"- University of Naples "Federico II"
- Ost C. (2009). *Guide for Heritage Economics: Values, Indicators, Maps, and Policies*. Scholar research. The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- Kuyper A, Van Bussel GJ (2013). *Dismantling urban history. Cultural heritage in public spaces using new media technologies*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- Jacobs J. (1984). *Cities and the wealth of Nations*. Random House. New York, NY.
- Jacobs M. (1991). *The Green Economy*. Pluto Press: London.
- JRF Foundation (1998). *Attracting private finance into urban regeneration*. RICS Books: London. Available online: <http://www.jrf.org.uk/sites/files/jrf/hr558.pdf>.
- Jokilehto J. (2008), *The World Heritage List: What is Outstanding Universal Value?*. Paris, ICOMOS.
- Kramer J. (2010). Dieci idee innovative per il 2010 in *Haward Buisness Rewiew*, jan.
- Labadi S. (2008). *Evaluating the socio economic impacts of selected regenerated heritage sites in Europe*. European Cultural Foundation Cultural Policy Research Award.
- Landorf C. (2009), *Managing for sustainable tourism: a review of six cultural World Heritage Sites*, *Journal of Sustainable Tourism*, vol. 17, n. 1, pp. 53–70
- Lange M. de & Waal, M. de (2013). *Owning the city: New media and citizen engagement in urban design*. *First Monday*, Volume 18, Number 11, 4 November 2013.
- Licciardi G. (2012), *The Economics of Uniqueness: Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assets for Sustainable Development*. World Bank, Washington, DC.
- Lichfield N. (1988), *Economics in urban conservation*. Jerusalem institute for Israel studies, Cambridge University press, Cambridge.
- Lille (2004) Madeleine ROLAND Élisabeth VILAIN Karim MOUSSALLAM, Insee Service statistique. [www.crtndpasdecals.fr](http://www.crtndpasdecals.fr)
- LoureçoGomes, L. (2009), *Valoração Económica de Património Cultural: Aplicação da Técnica de Escolhas Discretas ao Alto Douro Vinhateiro*

- Património da Humanidade, Tese de Doutoramento em Ciências Económicas, Universidade do Minho.
- Luxen J.L. (2012), “Heritage Economics and Conservation Funding”, EUROMED HERITAGE Proceedings. Damascus, Syria.
- Leopold L.R., Clark F.A., Henshaw B.R., Balsey J.R. (1971) A Procedure for Evaluating Environmental Impact, 645 U.S. *Geological Survey Circular*.
- Love T. (2008). “*Can good design advance urban development?*” In *Can Design Improve Life in Cities? The cases of Los Angeles, London, and Chicago*. Harvard Design Magazine.
- London’s World Heritage Sites (2012) - Guidance on settings supplementary planning. guidance. Published by Greater London Authority City Hall The Queen’s Walk More London London SE1 2AA, [www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk), ISBN 978-1-84781-491-3.
- Lisitzin K., (2012), The potential impact of the Stockholm Bypass and Ekerö Road project on the Outstanding Universal Value of the World Heritage Property of Royal Domain of Drottningholm Sweden. The Swedish National Heritage Board.
- Lynch K. (1960). The image of the city. MIT Press: Cambridge, Great Britain.
- Lynch K. (1990). Progettare la città. La qualità della forma urbana. Etaslibri, Milano.
- Kahneman D., Knetsch J.L. (1992), “Contingent valuation and the value of public goods: reply”. *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 22, n. 1, pp 90-94.
- Kaplan S. (1979), “Perception and landscape: conception and misconception”, in Elsner G.H., Smardon R.C. (eds), *Proceedings of our national landscape: a conference on applied techniques for analysis and management of the visual resource*. General Technical Report (GTR), U.S. Department of Agriculture, pp. 241-248.
- Macdonald S., Cheong C. (2014), “The Role of Public-Private Partnerships and the Third Sector in Conserving Heritage Buildings, Sites, and Historic Urban Areas”, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- Markus A (2014), Mapping Social Cohesion. The Scanlon Foundation surveys 2014. ACJC, Faculty of Arts, Victoria, Australia
- MEA (2005), Ecosystems and Human Well-being: Multiscale Assessment, Millennium Ecosystem Assessment Series, 4. Island Press, Washington, DC.
- Mendes Zancheti S. and Gabriel J., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Salvador de Bahia, Discussion Paper Idb-Dp-121, Inter-American Development.
- Murzyn M (2006) Kazimierz. The Central European experience of urban regeneration. Krakow: International Cultural Centre.

- Martini V. (2013), *The conservation of Historic urban Landscape: an approach*, Volume 1, Università di Nuova Gorica Graduate School.
- Mason R. (2006), "Theoretical and Practical Arguments for Values-Centered Preservation". CRM: The Journal of Heritage Stewardship, vol.3, n.2, pp. 21-48.
- Mason, R. (2002), "Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", in M. de la Torre (ed.) *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Research Report. Los Angeles, CA: The Getty Conservation Institute. pp. 5–30.
- Navrud S., Ready R.C. (2002), *Valuing cultural heritage. Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Nijkamp P. (1990). Sustainability of Urban System. Aldershot, Avebury.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2012). NDSM: *Facebook 4 Urban Facelift*. Department of Spatial Economics. Amsterdam.
- Nijkamp P., Kourtit K., Suzuki S. (2012) *Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities*. Department of Spatial Economics: Amsterdam.
- Nijkamp P., Kourtit K., Suzuki S. (2012). *Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities*. Department of Spatial Economics: Amsterdam.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2013), "*The Use of Visual Decision Support Tools in an Interactive Stakeholder Analysis — Old Ports as New Magnets for Creative Urban Development*". Sustainability, vol. 5, n. 10, pp. 4379-4405.
- Nijkamp P. (1995). "Quantity and Quality: Evaluation Indicators for our Cultural-Architectural Heritage", in H Coccossis and P Nijkamp (eds.), *Planning for Our Cultural Heritage*. Aldershot, Avebury.
- Nijkamp P. (2010), "Economic Valuation of Cultural Heritage". In Licciardi G., Amirtahmasebi R., (eds.), *The Economics of Uniqueness*, World Bank, Washington, DC, USA.
- Nowak D. J., Greenfielda E.J., Hoehna R. E., Lapointb E., (2013). "Carbon storage and sequestration by trees in urban and community areas of the United States". Environmental Pollution, vol. 178, pp. 229-236.
- Nypan T. (2005) *Cultural Heritage Monuments and Historic buildings as value generators in a post-industrial economy. With emphasis on exploring the role of the sector as economic driver*. Directorate for Cultural Heritage, Norway.
- Pane R., (1966), *L' antico dentro e fuori di noi*, Estratto da: Bollettino del centro internazionale di studi d'architettura A. Palladio, (1966), volume 8, parte 1, pp. 12-20.
- Pereira Roders A. (2007), RE-ARCHITECTURE: Lifespan rehabilitation of built heritage. Eindhoven: Eindhoven University of Technology.
- Pereira Roders A. (2013). "Monitoring cultural significance and impact assessments", IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of

- the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Pereira Roders A., Bond A., Teller J. (2013). "Determining effectiveness in heritage impact assessments", IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Pais I, Peretti P, Spinelli C (2014), Crowdfunding. La via collaborativa all'imprenditorialità. EGEA, Milano.
- Pereira Roders A. (2013), "How can urbanization be sustainable? A reflection on the role of city resources in global sustainable development", Towards a Circular Regenerative Urban Model - Bollettino del Centro Calza Bini, vol. 13, n. 1, pp. 79-90.
- Pereira Roders A., Bond A., Teller J. (2013), "Determining effectiveness in heritage impact assessments", IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation, Calgary Stampede BMO Centre, Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Picone L. (2009). Città di Pompei tra archeologia e religiosità. Massa Editore, Napoli.
- Porter M. (2011), *Il vantaggio competitivo*. Piccola Biblioteca Einaudi, Torino.
- Pruzan P., Bogetoft P. (1991). Planning with multiple criteria. North Holland, Amsterdam.
- Quing XU (2014), Applying the Historic Urban Landscape Approach to the Conservation of Historic Cities in China. School of art and Communication, China University of Geosciences, Wuhan, 430070.
- Ravetz J., Fusco Girard L., Bornstein L.(2012). "A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities". In Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, 1/2012. Università degli Studi di Napoli Federico II: Napoli.
- Reigl, A. (1903), "The modern cult of monuments: Its character and its origins. Reprint, trans". D. Ghirardo and K. Forster. *Opposition*, vol.25, pp.21-51.
- Russo P. (2011). Ridare vita a Pompei: un progetto di sviluppo sostenibile per l'area vesuviana. Unione Industriali Napoli, Camera di commercio Napoli. Rossi editori – Napoli.
- Ridolfi E., Valdevira M. (2011), "Evoluzione e Prospettive per il Waterfront di Barcellona". Portus Plus.



- Quartesan A. and Romis M., (2010) The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Oaxaca de Juarez, Discussion Paper Idb-Dp-127, Inter-American Development.
- Randal M. (2010). The Economics of Uniqueness. Investing in Historic City Cores and Cultural Heritage Assessts for Sustainable Development, Licciardi G, Amirtahmasebi R. editori. The World Bank, Washington, D.C.
- Rifkin J (2000), The Age Of Access: The New Culture of Hypercapitalism, Where All of Life Is a Paid-For Experience. Jeremy P. Tarcher/Putnam, New York, USA.
- Rypkema D. (2010), "Preservation: More than Bricks and Mortar". Proceedings of Kansas Main Street Conference. Hutchinson, Kansas. [www.placeeconomics.com](http://www.placeeconomics.com)
- Rypkema, D. (2003), The Economics of Historic Preservation: A Community Leader's Guide. National Trust for Historic Preservation, Washington, DC.
- TEEB (2010), The Economics of Ecosystems and Biodiversity: Ecological and Economic Foundations. Earthscan, London.
- Saaty T.L. (1991). The Logic of Priorities. RWS Publications: Pittsburg.
- Schubert D. (2012). Hafencity "Hamburg and further waterfront transformations in European seaport cities: form project-based strategies to sustainable redevelopment solutions". In Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, 1/2012. Università degli Studi di Napoli Federico II, Napoli.
- Schubert D. (2011). Seaport Cities. In Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks, Hein C., Routledge.
- Schubert D. (2011), Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks. Routledge, London 2011.
- Serageldin I. (1996). Sustainability and the Wealth of Nations, The World Bank: Washington.
- Smith J.A. (2011). *The Influence of District Visual Quality on Location Decisions of Creative Entrepreneurs*. JAPA, 2011, DOI: 10.1080/01944363.2011.567924. Available online: <http://dx.doi.org/10.1080/01944363.2011.567924> (accessed on 13 April 2011).
- Storper M., Manville M. (2006). Behaviour, preferences and cities: Urban theory and urban resurgence. Urban Studies: 2006, 1247-1274.
- Tarrafa Silva A., Pereira Roders A. (2012). "Cultural Heritage Management And Heritage (Impact) Assessments", Joint CIB W070, W092 & TG72 International Conference on Facilities Management, Procurement Systems and Public Private Partnership, *Delivering Value To The Community*. Cape Town, South Africa, January, 23-25.

- Tempesta T., Marangon F. (2004), “Stima del valore economico totale dei paesaggi forestali italiani tramite la valutazione di contingenza”. *Estimo e Territorio*, vol. 11, n. 11, p. 26.
- Tempesta T., Thiene M. (2006), *Percezione e valore del paesaggio*. Angeli, Milano.
- Tirendi D. (2003) Valutazione di contingenza per la stima delle risorse culturali ed ambientali. *Genio Rurale*, n. 5, pp. 12-22.
- Throsby D. (2012), *Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia*. Macquarie University, Sydney, n. 16.
- Tirendi D. (2005), Valutazione di contingenza nei progetti di riqualificazione urbana”. *Estimo e Territorio*, Vol. 4, n. 4, pp. 8-12.
- Throsby D. (2012), *Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia*. Macquarie University, Sydney, n. 16.
- Throsby D. (September 2012, No. 16), *Investment in Urban Heritage - Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia*.
- Toronto and Region Conservation for the living City (2010). *Economic Effects Assessment*. Technical Memorandum.
- Toronto Convention and Visitors Association Spreading the Word TOURISM TORONTO ANNUAL REPORT (2009).
- Trivelli P. and Nishimura Y., (2010) *The Sustainability of Urban Heritage Preservation. The Case of Valparaiso*, Discussion Paper Idb-Dp-122, Inter-American Development.
- UE (1998), *Convenzione sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale*. Åarhus, Danimarca.
- UNESCO (2002). *Budapest Declaration on World Heritage*. Budapest, Ungheria.
- UNESCO (2005). *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. Parigi, Francia.
- UNESCO (2005). *Vienna Memorandum on “World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscape”*. Vienna, Austria.
- UNESCO (2007). *Statement of the Workshop on New Approaches to Urban Conservation held in Jerusalem*. Gerusalemme.
- UNESCO (2007), “Regional Conference of Countries of Eastern and Central Europe on Management and Preservation of Historic Centers of Cities inscribed on the World Heritage List”. St. Petersburg, Russia.
- UNESCO (2007), “A New International Instrument: The Proposed UNESCO Recommendation On The Historic Urban Landscape (Hul)”. Olinda, Brasile.

- UNESCO (2008), Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention. Parigi, Francia.
- UNESCO (2011), Recommendation on the Historic Urban Landscape (HUL). Parigi, Francia.
- UNESCO (2013), New life for historic cities: The historic urban landscape approach explained. UNESCO World Heritage Centre, Parigi.
- Un-Habitat Report (2012). State of the World's Cities Report 2012/2013. Prosperity of Cities. Un-Habitat, World Urban Forum Edition.
- UNDESA (2012), *World Urbanization Prospects: The 2011 Revision*. United Nations Department for Economic and Social Affairs, New York, NY.
- UN-Habitat (2013), *Urban planning for city leaders*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)
- UN-Habitat (2014), *7th World Urban Forum Medellín Declaration*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).
- Schubert D. (2011), *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*. Routledge, London, UK.
- Smith J.A. (2011), "The influence of district visual quality on location decisions of creative entrepreneurs". *Journal of the American Planning Association*, vol. 77, n. 2, pp. 167- 184.
- Urry J. (1995). *Consuming Places*. Routledge: New York.
- Veldpaus L., Pereira Roders A. (2013). "Historic Urban Landscapes: An Assessment Framework", IAIA13 Conference Proceedings, 33rd Annual Meeting of the International Association for Impact Assessment, Impact Assessment the Next Generation, Calgary Stampede BMO Centre | Calgary, Alberta, Canada, May, 13-16, 2013.
- Viola P, Colombo E. (2010). *Porti turistici. Approcci multidisciplinari per una strategia progettuale integrata*, 1st ed, Dario Flaccovio Editore, Palermo, Italia.
- Van Oers (2009), Private Sector Involvement in World Heritage Preservation. Keynote presentation at the Xth World Congress of the Organization of World Heritage Cities, Quito
- Veenstra M. (2013). *Informatietechnologie in de openbare ruimte*. Amsterdam: Amsterdam University
- Veldpaus L., Pereira Roders A.R. (2014), "The historic urban landscape: Learning from a Legacy". In Amoêda R., Lira S., Pinheiro C. (eds.), Conference Paper: Proceedings of IV International Conference on Heritage and Sustainable Development. Guimaraes, Portugal, July 22-25, pp. 129-141. Green Lines Institute for Sustainable Development, Portugal.
- WHC (2013), "Celebrating 40 years of the World Heritage Convention". UNESCO World Heritage Centre, Paris.  
<http://whc.unesco.org/en/celebrating-40-years>

- Young M.D. (1992), "Sustainable Investment and Resource Use: equity, environmental integrity and economic efficiency". The Parthenon Publishing Group, Carnforh.
- Westport Waterfront TOD Cost Benefit Analysis (2010). Prepared for the Westport Waterfront TOD TIGER application August 23.
- Zeleny M. (1982). Multiple Criteria Decision Making. Mc Graw Hill, New York.

### **Websites**

- [http://www.eib.org/attachments/documents/jessica\\_evaluation\\_focused](http://www.eib.org/attachments/documents/jessica_evaluation_focused)
- [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/thefunds/instruments/jessica\\_it](http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_it)
- <http://www.creativemetropoles.eu/>
- <http://www.creative-growth.eu/>
- <http://www.daretobedigital.com/>
- [http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/methods/mth\\_ccr\\_en.ht](http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/methods/mth_ccr_en.ht)
- [http://www. Agenda 21 culture.net](http://www.Agenda21culture.net)
- [http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/eci\\_final\\_report.pdf](http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/eci_final_report.pdf)
- [www.tuttitalia.it](http://www.tuttitalia.it)
- [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)
- [www.geocaching.com/](http://www.geocaching.com/)
- [www. itsbergamo.it](http://www.itsbergamo.it)
- [www.audis.it/binary\\_files/allegati\\_att\\_soci/Censis\\_waterfront\\_Pozzuoli\\_2613](http://www.audis.it/binary_files/allegati_att_soci/Censis_waterfront_Pozzuoli_2613)
- [www.tesscostadelvesuvio.it](http://www.tesscostadelvesuvio.it)
- <http://www.waterfrontalliance.org/>
- <http://www.chelseapiers.com/>
- <http://www.pompeiisites.org/>
- <http://www.unesco.it/cni/index.php/siti-italiani>
- <http://www.italia.it/it/idee-di-viaggio/siti-unesco/pompei-ercolano-e-torre-annunziata.html>

## **12 Allegati**

Allegato A: Angrisano M. (2014). Box 2: “New York - Chelsea Piers” in Clemente M. (2014), “Metropolitan Vision, Stakeholder Action and Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative Strategies from New York City for the Gulf of Naples”, ADVANCED ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach Publications, Switzerland, pp.232-240, doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.

Allegato B: Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), “Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata”. International Journal of Sustainable Development, vol. 13, n. 9.

Allegato C: Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), “The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples”. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.

Allegato D: Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015) Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.

Allegato E: Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C, Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). La valutazione delle trasformazioni urbane nell’ambito del grande progetto Pompei. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.

Allegato F: questionari Facebook for Urban Facelift (cap. 6).

Allegato G: questionari valutazione di contingenza (cap. 9).

**Allegato A:** Angrisano M. (2014). Box 2: “New York - Chelsea Piers”  
in Clemente M. (2014), “Metropolitan Vision, Stakeholder Action and  
Community Involvement in Regeneration of Seaside Cities: Innovative  
Strategies from New York City for the Gulf of Naples”, ADVANCED  
ENGINEERING FORUM, vol. 11, Copyright © 2014 Trans Teach  
Publications, Switzerland, pp.232-240,  
doi:10.4028/www.scientific.net/AEF.11.232.

# **Metropolitan vision, stakeholder action and community involvement in regeneration of seaside cities: innovative strategies from New York City for the Gulf of Naples**

Massimo Clemente

Via Guglielmo San Felice n° 8, Naples, Italy

m.clemente@irat.cnr.it

## **Keywords**

Maritime identity; metropolitan waterfront; urban regeneration; public participation.

## **Abstract**

This paper suggests to reflect on the waterfront in a nontraditional way, referring to theoretical and methodological assumptions, developed in recent years about “Cities from the Sea” by our research group in the National Research Council of Italy. So the first step is to move from cognitive analysis to proposals and projects. We can refer to the positive experience of New York that is a best practice in approach, strategies and results.

The key of this success is a synthesis of the metropolitan vision favored by the public government, the activation of stakeholders to get results of common interest, the involvement of local communities. People was informed and motivated to put a position, they were encouraged to participate and to give a significant contribute to the achievement of results.

## **Urban coastline issues**

The coast, close to the sea, is a sensitive area where the issue of sustainable development shows itself in all its complexity and potentiality. In urban and metropolitan areas, complexity increases as well as potentiality, at environmental, social and economic level. The coastline is a hinge area that is characterized by the biological diversity of two coastal habitats that join: the marine and terrestrial one.

At the present day, urban waterfronts are often affected by an high level of pollution, both inside and outside of the harbour. On the mainland, the coastal area is often densely built and it hosts residential and leisure functions as well as industrial settlements that cause a strong ecological footprint. Actually, also in other contexts where production activities are in a decreasing trend, we usually find a strong past pollution burden that makes very hard to recover and to reuse the area.

The enhancement of the waterfront must begin under the water to be effective, through the restoration of the marine habitat. At the same time, we must proceed with the clean-up and the remediation on the mainland, if necessary, when the coastal area had been used for industrial purposes.

On the social level, the metropolitan waterfront usually offers a good opportunity to realize public spaces that are very suited to facilitate aggregation of people and to improve social cohesion. The view over the sea is very important at psycho-perceptive level, because it opens the mind and promotes the socialization through a good disposition towards the other people. The creation of public spaces close to the sea has always generated positive impacts: promenades, meeting places,

public parks and sports places. In addition, terminal and quays are spaces of mediation between port-cities that are connected by the maritime routes of the ships.

However, the creation of public spaces could produce concentration of people and of leisure functions so that it became a font of potential congestion on the waterfront. This should be prevented through a metropolitan vision of the urban life and activities, by managing functions, flows and mobility both at the physical level and at the immaterial one.

Anyway, the feasibility of the process of transformation of the waterfront is played on the economic front. This occurs for every recovery plan for redeveloping built areas close to the sea or to the rivers. Further, the economic evaluation must consider the remediation in the water and that one on the mainland through ex ante and ex ante indicators.

The ability to produce economic added value through the intervention on the coastal zone is the prerequisite and, at the same time, it is the best indicator of feasibility for each project or proposal. Finally, the economic analysis is the tool to verify the impacts and the feedback helps us to modify and to enhance the project.

The theme of the waterfront has a very extensive scientific literature and, at the operational level, a sampling of projects that have been more or less successfully implemented in different regions and seas of the planet.

During the Fifties, the first harbor regeneration interventions took place in the United States of America, specifically in Baltimore [1] [2] and Boston [3].

In the first phase, port/docks and urban areas close to the sea had been transformed in different ways but always according to functional traditional approaches [4];[5];[6];[7];[8];[9];[10];[11];[12].

Then, during the Nineties, public participation and awareness of environmental topics increased. Scholars - in particular geographers - proposed a wider approach [13];[14];[15];[16].

We can individuate a new trend starting on 2000 with attention to the maritime perspective and shared methodologies at an international level [17]; [18]; [19];[20];[21].

### **Maritime identity for urban regeneration**

The maritime interpretation of seaside cities is a key issue for new approaches to urban regeneration of disused port areas and of coastal zones. We have studied the “maritimity” (maritime identity) as a fundamental tool to understand cities by the sea since 2009. The objective is to deepen the relationship among sea and cities, port and ships, maritime history and urban form, sea routes and urban cultures.

We propose an innovative approach to the issue of recovery of the waterfront, which must be based on the identity of the maritime cities and of urban communities.

In our vision, the sea is considered as a primary element for regeneration of urban coastal area. The strategy is based on awareness and valorization of the maritime identity – this is the key of success of every project for regenerating the waterfronts. [22]; [23]; [24].

The book “*City from the sea. The art of sailing and the art of building the cities*” was published in 2011 to illustrate the results of our research activity (original title: Città dal mare. L’arte di navigare e l’arte di costruire le città).

Specifically, it finalised the first phase of the project concerning with a methodology for multidisciplinary analysis of cities and architectures by the sea and, more generally, of coastal urban areas. This methodology has been verified through the application to four types of seaside city – Mediterranean cities, cities of Northern Sea, Oceanic cities and river port cities – choosing three case studies for each type.



In the next phase (2011-2013) we focussed on the strategic planning and the urban design in seaside cities through an aware maritime approach. We involved multidisciplinary scholars, stakeholders and policy makers on the case studies of Naples, Genoa, Trieste and Salerno. The conference "Sea and the city. Urban culture and maritime culture for the sustainable development of coastal urban areas" took place, in September 2012, to promote and to diffuse the research results.

The conference location was overlooking the Bay of Naples and actors were very different among them: scholars from multiple disciplines, marine biologists, naval engineers, architects, planners, designers, touristic operators, real estate developers, shipping companies, professional sailors, port authorities and politicians with specific responsibilities on coastal regions.

The third phase of the project is on going and it is focussed on Naples city and its Gulf. We arranged the conference "Sea and the city 2.0. Participation and partnership for local sustainable development in Naples" in April 2014. The conference took place during the sail regattas of the World Series for the America's Cup – scholars, stakeholders and citizens debated very much about this sport event that had been expensive even if the impact on the city was very limited.

The problem is about which is the best way to valorize the maritime identity of Naples? How the urban community can enhance marine habitat and coastal environment? Which is the right strategy to promote economic growth based on the sea and on the maritime cluster ? How the maritime culture can help to enhance the future of urban form and the future life of Naples citizens and city users?

Our aim was to debate with academics and researchers and over all to cooperate with technical and economical associations that are concerned with the transformation of the urban coast of the Bay of Naples. The objective has progressively moved from the port of Naples to the great metropolitan coast of Naples, from South to North: Capri, Sorrento and Amalfi peninsula, Vesuvius coast area, the city of Naples, Pozzuoli and Campi Flegrei, Ischia and Procida islands, Cuma, Licola and Castel Volturno.

### **A new approach to the metropolitan waterfront: Naples meets New York City**

The vision should be at regional scale because the relationship with the sea can not be considered with limited prospects. The sea is an open element as well as the contemporary metropolis – open towards the external.

The metropolitan vision of coastal development must be accompanied by the intervention at the neighborhood level. This must be carried out with the direct and active participation of local communities. For the implementation of the project is essential the contribution of the stakeholders and the planner must provide that the different interests converge - citizens, stakeholders, policy makers - only in this way the interventions on the waterfront will be successful.

A good practice comes from New York City where the waterfront has been the subject of important works of restoration and redevelopment that are still in progress [22]; [23]; [25]. The coastline of New York is 520 km long and it presents very different situations from environmental, social and economic points of view. We have the direct view on the ocean and on inland waters, we have beautiful beaches but also contaminated areas, we have intensive built neighborhoods but also great public parks. There is a good system connections on the waterways that joins the different parts of the metropolitan area of New York: Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx, Staten Island.

Many areas have been recovered in Manhattan: Street Seaport, Pier 17, Battery Park, Chelsea Piers and so on. At the present moment, the most interesting projects are developing in Brooklyn: Williamsburg Waterfront, Domino Sugar Factory, Brooklyn Bridge Park, Redhook and so on.

The key to success, in my opinion, is in three factors:

- the metropolitan vision of the theme of the waterfront that both the local administration and the citizens have;
- the focusing on the projects at neighborhood scale that have been concretely defined favoring the implementation;
- the ability to promote coalitions and alliances in order to obtain results of common interest without ideological foreclosures.

The metropolitan vision is very present in the New York best practice even if the transformation process of the urban waterfront assumes different forms and also the actors are multiple.

First we note a sense of identity that combines residents the five districts: Manhattan, Brooklyn, Staten Island, Bronx, Queens. Everyone feels the social identity of belonging to the metropolitan city of New York. It's to be stressed that the water helps to connect, physically and metaphorically, the five districts and its inhabitants.

Policy makers have a metropolitan vision of the problems and of the possible solutions, in agreement with the metropolitan community. The water is always present as a fundamental element in the vision and in the projects – the previous Mayor Bloomberg used to say that water is the sixth district of New York City.

Finally, also economic operators have a metropolitan vision of the market potentialities that is composed by water and mainland. For example, this favors the synergy between the passenger shipping companies and the real estate developers.

In this metropolitan vision, projects are going ahead at the neighborhood scale through some circumscribed and right defined proposals. Private citizens often present new projects and the institutions are allied with them to get the result – they aren't enemies that contrast the path. Certainly, there is the bureaucracy also in New York, but the negative impact is absolutely not comparable to what happens in Italy.

The planning proposal can come from institutions and from policy makers, but they usually activate the information process for involving the urban community. This helps to collect citizen consent and financial support from public and private investors. Furthermore, businessmen and real estate developers dialogue among them, with citizens, association and policy makers, in order to ensure the feasibility of their projects.

However, the key of the whole process is the ability to support individual projects through a strong and consolidated associationist that collects energies for achieving the shared goals. In this scenery, the planner has also the role of facilitator and promoter. In fact, the plan also becomes an implementation program where the feasibility is guaranteed by the convergence of different interests. The planner analyzes the idea, he defines the project following the guidelines of policy makers and evaluates the different stakeholders objectives. He identifies the areas of potential overlapping of expected results by the different actors. At the end, the planner finalizes the convergences of stakeholders, citizens and policy makers, to realize the plan previsions.

The right balance – between the metropolitan vision action and at the neighborhood level – is made explicit in two best practices proposed in the following boxes.

The first is a good practice to create a deep and shared vision of the waterfront at regional scale, developed and promoted by the Metropolitan Waterfront Alliance. The second box is about the experience of the redevelopment of the Chelsea Piers that of great importance for the active participation of different stakeholders involved.

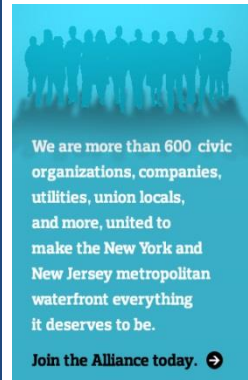
Both the boxes have been articulated through the same scheme: History - Aims Project- The goal of this experiment.

# Box 1 - Metropolitan Waterfront Alliance

A good practice to create a deep and shared vision of urban waterfront

(Gaia Daldanise)

**History:** The Metropolitan Waterfront Alliance (MWA) is an alliance of over 600 organizations (enterprises, civic organizations, neighborhood groups, trade unions, local authorities, etc.). They are working together in order to transform water and waterfront of New York and New Jersey Harbor in a clean and accessible space. The aim is to maintain - both in short-and long-terms - a balance between urban growth and life quality on a sustainable basis, involving various stakeholders. The tools are the creation of green belts that run along the quays and act as a natural barrier between the landscape and the buildings, structures meant to be meeting places, and new job opportunities, as well as eco - friendly transports, reliable for all. In the many organizations that constitute the Task Forces MWA expert and non-experts knowledge are able to integrate and communicate at the same level (the ferry captains and environmentalists learn to communicate with the city-planners, canoeists discuss with the transport managers and so on). All this has resulted in a project aimed at promoting socio-cultural - economic -ecological instances, that are understood and listened by decision-makers in government. In 2011, as a very important achievement for the MW, these extensive port strategies have been adopted by Bloomberg's administration to become the vision for New York 2020: the complete Waterfront Plan for New York City. This is MWA: there a dynamic balance between heterogeneous and conflicting polarities (the different actors committed to the redevelopment of the waterfront) becomes the basic element for concrete proposals, addressed to the direct users of the port and waterways in New York: citizens [26].



**Project Aims:** The Metropolitan Waterfront Alliance is expected that the Port of New York and New Jersey recovers the "sense of place", vitality and creativity, redeveloping blighted areas, reconstructing proper connections between the sea and the city and reactivating maritime tourism (where sailboats , kayaks and pleasure crafts would cut through waterways alongside commuter ferries, barges and container ships). This way, the Port of New York and New Jersey becomes a place for a wider network of waterfront destinations, each one with its own peculiar characteristics that make it a unique statement for a part of that specific area. The beauty of the waterfronts' diversity makes them a valuable resource, available to all. Actually, this "user-centered" approach is the aim and, at the same time, a successful strategy of the MWA. Its mission is to create a connection that is able to structure the city in relation with green, paths, waterways and waterfront. It starts from a bottom-up approach that is aimed at solving the most complex systems on a regional and urban scale, from the individuality of the users' individual needs. Starting point is the redefinition of the port and its landscape quality and how they are perceived by different actors.



**The goal of this experiment:** Planning its actions, the MWA paid particular attention to the social aspects and cohesion, creating opportunities for interaction between various stakeholders through conferences, forum and focus groups. At the same time realized physical places for aggregation and cultural exchange (A Waterfront Town, A Well Designed Edge). On the environmental and ecological side, particular emphasis was given to the reconstruction of biodiversity along rivers, streams, canals and bays, as well as the decrease of water pollution (A Green Harbor). Moreover, ecologically was conceived a policy in order to reduce overall air pollution thanks to sea transport, such as barges that become valuable alternatives for the public transport of goods and people (Blue Highways). From the economic point of view, new job opportunities and occasions of development have been identified , encouraging the increase of the shipping, touristic and hospitality industry (A Working Waterfront). In particular, the Waterfront Action Agenda of the MWA includes well-defined actions, as from the following model on the right side. The model built and made real by the MWA appears to be a pilot intervention of redevelopment of the waterfront in the 21st century, as promoter of sustainable development among the community, in the community and for the community.



## Box 2 - NEW YORK - CHELSEA PIERS

(Mariarosaria Angrisano)



**History:** The Chelsea Pier's history, of the eight Piers ranging from 54 to 62, beginning in the second half of the XIX century when the architects Whitney Warren and Charles D. Wetmore realized a terminal for transoceanic ships. The birth of the Chelsea Piers was, at first, very hard. At the end of the XIX century the increasing size of transoceanic ships led to the creation of a terminal for the passenger ships. The work's enlargement lasted from 1910 until the 60s, changing the New York port's face, which offered a shelter for the largest ships in the world. In 1970 beginning the slow decline of the area, with a new redevelopment project that had the aim to build a new highway. But this project declined and, in 1992, the new company Chelsea Piers Management acquired the properties of the four piers remained, from n. 59 to 62, as part of a public project doomed to redevelop the whole sport's area. In 1995, the Chelsea Piers have become the biggest and most important sports complex in New York, promoting the following activities: golf, swimming, surfing, athletics, fitness, tennis and hockey. The pier 59, where would have to moor the Titanic, is now the place where there are many recreational activities for leisure. The Chelsea Piers before the redevelopment project was completely abandoned, a waterfront totally degraded, which had denied the great past of this place. The structures were almost collapsing, industrial archeology was exposed to the Hudson River 's winds[27].



**Project Aims:** The Chelsea Pier's redevelopment project has been an initiative of public and private interest. The goal was to transform the whole area into an open park, which recognizes the place's history and draw to preserve it and pass it on to future generations[28]. In May of 1992, after six months of research to prepare a detailed proposal, a newly formed company, Chelsea Piers Management Inc., has submitted a proposal to the Department of Transportation of New York to manage the redevelopment of the Chelsea Piers. As the years go this company grows, and was born a real team, which in 24 months has defined a program to redesign the waterfront. The aim of this project is to make the requalification of the waterfront a good practice in the world following the Green Economy principles. So has been promoted the reduction of pollution, the use of renewable energy, reuse and recycling.



**The goal of this experiment:** The success of this experience has been the participation of local associations: Chelsea Group, Community Board 4, The Greenwich Village Chelsea Chamber of Commerce, the Friends of the High Line, and the 23rd Street Association). The citizens show a strong interest for this project: the idea of giving back to the city a place of considerable landscape value, has stimulated all stakeholders and has encouraged the entrepreneurs to believe in this initiative, financing it [29]. Initially, local government authorities don't believed in this project, for lack of funds, but the work began in 1994, with the celebration of the first stone, that saw personally involved Mayor W. Giuliani. This initiative generated the public interest, with the participation of 1200 people. In August 1995, The Chelse Piers Sports and Entertainment Complex are open to the public. After this success begins the redevelopment of a second area, the " Chelsea Piers Connecticut in Stamford, Connecticut. We are talking about 400,000 square meters dedicated to the sport which develop more than 20 different sports activities. Were realized outdoor parks and green streets. The birth of the water taxi was a great invention because reduced the time required to cross the city. The goal was to promote continuous public participation events to give credibility to the project, involving the local government and using the relationship with the press was a good strategies to make known the initiatives .



The question is whether the New York model could be transferred to Naples and its surrounding. The objective is to favor the sustainable regeneration of the metropolitan coast through the alliance of all the subjects that can be involved. At first examination Naples and New York are cities very different but an historical reading helps us to see the similarities. Naples was one of the most multicultural cities in the eighteenth century as well as New York is one of the most global cities in our contemporary multicultural world.

Geographically, even though both the cities are located on the 41° parallel, climatic conditions are very different: Napoli has a mild Mediterranean climate, while New York has very cold winters and is exposed to hurricanes.

Quite different is the size: New York is a metropolitan city of over 8 million people on 800 kmq compared with about 3 million people on 1200 kmq in the metropolitan area Naples.

If New York City has the metropolitan government that is articulated in five boroughs, Naples hasn't yet a real metropolitan government neither a metropolitan governance.

Vulnerability and resilience can be identified as common factors. Naples is located in a high risk volcanic area with the presence of the active volcano Mount Vesuvius. In New York there isn't a geological or volcanic risk but the hurricanes are a real hazard and they can cause serious damage as it happened with the Hurricane Sandy. The stories of Naples and New York show the resilience of the two cities – the ability to resist and react to crisis situations.

The biggest difference is the presence of strong associative movements for getting common goals that is at the basis of the American society. This associative soul isn't present in Neapolitan society that is very divided and un-willing to join efforts, probably for historical and anthropological reasons. Certainly this is a major obstacle for the application of the New York model in Naples but it isn't insurmountable.

## **Conclusion**

Naples has to go beyond the municipal logic especially through the community base action, aiming at a metropolitan vision even without an institutional interlocutor. Actually – despite in Italy there has been a prescription of law since 1990 to introduce the metropolitan cities as a form of intermediate government – there isn't yet an official institution for the government of the metropolitan city of Naples as well as of Rome or Milan. Waiting for the metropolitan government, we should begin to promote the metropolitan community, the latin civitas based on a strong identity sense at the metropolitan scale.

The redevelopment and enhancement of the metropolitan coast may be the point of convergence of multiple interests. The objective is triggering a process based on the maritime awareness and aimed to sustainable development through project-proposals and implementation plans.

The model of the Metropolitan Waterfront Alliance can be imported in Italy and specifically in Naples. It should be launched at the regional scale, considering the whole Gulf of Naples, coast and islands, although if contexts are very different from the environmental, social and economic side, if compared to New York City.

The strategy must combine a general perspective with the capacity to focus on specific projects. The objective is a metropolitan vision which, however, must be implemented through local projects that start from the bottom, or that are otherwise shared by most of the stakeholders, the local community and the policy makers. The challenge is to join together all the stakeholders in a common project:

citizens and city users, government and the governance system, consumers and the productive system.

Naples could have a Metropolitan Coast Alliance that should be inspired to the Metropolitan Waterfront Alliance of New York City, of course with the necessary modification related to the different context. The richness is right in the variety of the built environment along the coastline as well as the variety of the landscape and of the marine habitat, in the Gulf of Naples as well as in the Bay of New York, the Hudson and the East River. The process could start from the scientific community and involve progressively all the subjects of the metropolitan coast of Naples.

## Acknowledgements

The paper is a work in progress of the research project “Urban strategies for contemporary city: multiculturalism, identity, recovery and valorization”, coordinated by Massimo Clemente, funded by National Research Council of Italy (CNR), Institute for Service Industry Research (IRAT). Thanks to Gaia Daldanise (PhD candidate) for Box 1 and Mariarosaria Angrisano (PhD candidate) for Box 2.

## References

- [1] Baltimore County Waterfront Recreation Survey, Department of recreation and Parks, Office of planning and zoning, Baltimore County (1959), [Online].
- [2] D.A.Wallace: *Urban planning my way: from Baltimore's inner harbor to Lower Manhattan and beyond* (Planners Press, Chicago 2004).
- [3] Boston Redevelopment Authority Downtown waterfront, Faneuil Hall urban renewal plan. (draft) Downtown Waterfront Corporation, Boston (1964), [Online].
- [4] M.L. Moss: The Urban Port: A Hidden Resource for the City and the Coastal Zone. *Coastal Zone Management Journal* Vol. 2 (1976), n. 3,[Online].
- [5] Committee on Urban Waterfront Lands: Urban Waterfront Lands, Environmental Studies Board, Commission on Natural Resources, National Research Council, National Academy of Sciences, Washington D.C. 1980.
- [6] B.S Hoyle, D.A. Pinder and M.S Husain: *Revitalising the Waterfront: International Dimensions of Dockland Redevelopment* (Belhaven Press, London 1988).
- [7] D.M. Wrenn: *Urban Waterfront Development*, Urban Land Institute, Washington D.C. 1983.
- [8] P.G. Hall: *Waterfronts: A New Urban Frontier*, University of California (Berkeley 1991).
- [9] A. Breen and D. Rigby: *The new waterfront. A worldwide urban success story* (Thames & Hudson editions, London 1996).
- [10] D.L. Gordon: *A Planning, Design and Managing Change in Urban Waterfront Redevelopment* (The Town 1996).
- [11] P. Malone: *City, Capital and Water, London and New York* (Routledge 1996).
- [12] H. Meyer: *City and Port: Urban Planning as a Cultural Venture in London, Barcelona, New York, and Rotterdam: Changing Relations between Public Urban Space and Large-scale Infrastructure* (International Books, Utrecht 1999).



- [13] A. Vallega: Urban waterfront facing integrated coastal management. *Ocean& Coastal Management* Vol. 44 (2001), issues 5-6, pp. 379-410.
- [14] B.S. Hoyle: *Cityports, Coastal Zones and Regional Change: International Perspectives on Planning*, 1996).
- [15] R. Billé: Integrated coastal zone management: four entrenched illusions. *S.A.P.I.EN.S* Vol. 5 (2008), n. 387-404.
- [16] D.R. Green: *Coastal zone management* (Thomas Telford, London 2010).
- [17] R. Marshall: *Waterfronts in Post Industrial Cities* (Spon, London 2001).
- [18] K. Dovey: *Fluid city: transforming Melbourne's urban waterfront* (University of New South Wales Press, New York 2005).
- [19] R. Bruttomesso: *Città porto - City port. Catalogue of the section of the 10th International Architecture Exhibition*, La Biennale di Venezia, Palermo, 2006-2007, Marsilio Editori, Venezia (2006).
- [20] P. Hendee Brown: *America's waterfront revival: port authorities and urban redevelopment* (University of Pennsylvania Press, Philadelphia 2009).
- [21] G. Desfor, J. Laidley, D. Schubert and Q. Stevens: *Transforming Urban Waterfronts: Fixity and Flow* (Taylor and Francis Group, London 2010).
- [22] M. Clemente: *Città dal mare. L'arte di navigare e l'arte di costruire le città* (Editoriale Scientifica, Napoli 2011).
- [23] M. Clemente and E. Giovane di Girasole, in: *Proceedings of Ambivalent Landscapes. Sorting out the present by designing the future, Public Spaces – Urban Cultures Conference*, edited by S. Morgado and J.R. Santos, Lisboa (2012).
- [24] M. Clemente: Il mare e la città. *Tria* Vol. 11(2013), pp.19-34, [Online].
- [25] E. Giovane di Girasole, M. Clemente and D. Demarco: *Rigenerazione delle città dal mare per una crescita sostenibile*. *The Journal of Urbanism* Vol. 2, 27 (2013), [Online].
- [26] Information on The Metropolitan Waterfront Alliance: <http://www.waterfrontalliance.org/>.
- [27] Information on Chelsea Piers: <http://www.chelseapiers.com/>.
- [28] L. Fusco Girard and P. Nijkamp: *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio* (Franco Angeli, Milano 2003).
- [29] L. Fusco Girard and P. Nijkamp: *Energia, bellezza e partecipazione: la sfida della sostenibilità. Valutazioni integrate tra conservazione e sviluppo* (Franco Angeli Edizioni, Milano 2005).

**Allegato B:** Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), “Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata”. *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 9.



Article

## Assessment of Urban Attractiveness of Port Cities in Southern Italy—A Case Study of Torre Annunziata

Antonia Gravagnuolo \* and Mariarosaria Angrisano

Department of Architecture, University of Naples “Federico II”, Via Toledo 402, Naples 80132, Italy;  
E-Mail: angrisano.arch@virgilio.it

\* Author to whom correspondence should be addressed; E-Mail: antonia.gravagnuolo2@unina.it;  
Tel.: +39-327-452-4859.

Received: 31 August 2013 / Accepted: 9 September 2013 / Published: 16 September 2013

---

**Abstract:** The aim of this paper is to assess the strength and weakness factors of post-industrial cities located in the Gulf of Naples in order to propose the most effective regeneration strategies towards a sustainable development of the urban coastline. This paper focuses on the city of Torre Annunziata and in particular on its industrial port area and waterfront. The analysis suggests that a sustainable development would be possible through the redesign and new functionalization of the waterfront and port area, improving resilience and creativity in order to integrate economic growth, ecological preservation and social opportunities. Thus, this paper is a proposal for a participative approach to the regeneration of the urban waterfront, enhancing the creative potential of the city and developing a new image for the waterfront that could become the strategic vision for a future economic, environmental and cultural development. A comparison between the waterfronts of Torre Annunziata and La Spezia has been carried out in order to assess what are the most effective choices for the future of Torre Annunziata, followed by an applicative process based on interviews.

**Keywords:** port cities; waterfront regeneration; resilience; sustainable development; creativity; post-industrial city; urban competition

---

### 1. Towards a Sustainable Urban Development of Port Cities in Southern Italy

Coastal cities have always had a specific value, their particular urban landscape and convenient position has been an attractive factor for the localization of people and economic activities.

“The natural landscape of coastal areas represents an ‘added value’, it is ‘quality landscape’ that becomes the attractive factor in the local and global competition between territories” [1].

After the deindustrialization process of recent decades, the port cities of Southern Italy faced several problems related to the conversion of industries located on the waterfronts and pollution. Radical changes in the economy of coastal territories occurred and the long-standing separation of the cities from the sea is now becoming the main reason for the economic decline of such cities.

In addition, abandoned areas close to the waterfronts are turning into “places of insecurity” where criminality and social uncertainty strongly reduce the quality of life and attractiveness of these places.

Lack of physical infrastructures, shortage of specialized services, low participation of stakeholders in the regeneration processes, institutional fragility, pollution and waste emergencies are the main challenges that port cities in Southern Italy should face in the coming years. Southern Italian coasts have various cultural and environmental resources and high economic potential thanks to their location in the Mediterranean Sea. Remediation of polluted soils and waters, as well as the reuse and conversion of coastal brownfield sites, are necessary to start a regeneration process capable of transforming the disused and polluted waterfronts into areas of new opportunities.

In recent years, European coastal cities have defined long-term development strategies starting from the regeneration of their waterfronts and port areas [2]. Use of renewable energy, waste recycling and environmental protection and remediation, as well as the preservation of material and immaterial cultural heritage and social compensation, are the common factors that make port cities competitive [3].

How could port cities in Southern Italy take advantage of their resources in order to improve their economic, social and environmental conditions? This paper suggests how development projects can enhance the “resilience” of cities, starting with the regeneration of waterfronts.

“Resilience” is the ability to evolve/adapt, preserving the traditional organizational structure despite the pressures of change [1]. Coastal cities in Southern Italy will be resilient if they are able to preserve their identity and improve their cultural heritage and landscape, making them become key factors of attractiveness [4] for the localization choices of residents, traders and investors in “green” and cultural economic activities, facilities and amenities, ensuring at the same time economic prosperity and the enhancement of environmental, social and cultural values.

## **2. Assessing the Attractiveness of Urban Waterfront Districts**

### *2.1. Background*

Urban regeneration seeks ways to improve disadvantaged places and the lives of people who live and work there. Urban regeneration is a process characterized by the production of new economic, social and environmental relations. The task of achieving urban regeneration in towns and cities cannot be carried out with public funds alone: private capital is necessary. Studies demonstrate that real estate and developers occupy a pivotal position in the identification and creation of development opportunities, thereby facilitating the flow of long-term investment finance [5]. In order to attract private capital and reduce the investment risk it is necessary to assess the localization preferences of residents and stakeholders in certain districts. Localization preferences can encourage private

investment in run-down areas, if suitably co-located with complementary social policies and public funding initiatives.

The main research aims are:

- To explore whether and how visual features are important for the localization choices of various stakeholders in and around the waterfront districts (such as residents, retailers, entrepreneurs, associations, policymakers);
- To process a participative and transparent tool for the development of a shared long-term strategy aiming to enhance the attractiveness of waterfronts for private investments, while at the same time managing the conflict due to different priorities between public and private sectors.

## 2.2. Conceptual Framework

This paper seeks to address the importance of visual features for the localization choices of residents and stakeholders, trying to investigate the attractiveness of the waterfront area considering its visual quality “by studying the mental image of that city which is held by its citizens” [6,7].

Torre Annunziata is an emblematic post-industrial port city in Southern Italy. The paper explores this case study comparing it with the coastal city of La Spezia, trying to assess what the key factors are that influence the change in the perception of the attractiveness of waterfronts and more generally what could be the most effective public choices towards a sustainable development of port cities in Southern Italy.

The research was conducted in a first stage through a comparison between Torre Annunziata and the good practice of regeneration strategies in the port city of La Spezia.

The comparison supported the choice of five strategic aspects that influence the attractiveness of Torre Annunziata waterfront district. A number of semi-structured, in-depth interviews were conducted to assess what the importance of visual features is in the localization preferences of residents, retailers and entrepreneurs, in order to encourage policymakers and private investors to cooperate in the development of a long-term strategic “vision” of the city based on real stakeholders’ and residents’ involvement.

Findings and results are shown in the fifth paragraph of this paper, while conclusions and recommendations to policymakers are processed in the last section.

## 2.3. Key Findings

The main findings of the paper are:

- Residents and stakeholders recognize great potential in the attractiveness of the waterfront district of Torre Annunziata. The interview shows positive answers about potential localization intentions in the waterfront district by residents and stakeholders, while the present situation is perceived as underdeveloped;
- Land and water remediation, as well as energy efficiency, are perceived as the most significant factors of attractiveness of the district;
- Cultural heritage plays a fundamental role in the waterfront regeneration. It is perceived as a strong element of identity and can support social cohesion goals;

- The improvement of entrepreneurial activities is perceived as a key element in future regeneration processes;
- Among the visual features influencing the perception of the attractiveness of the waterfront, the separation of the historical city centre from the sea is perceived as the most significant.

Community participation in the development processes can reduce the investment risk in regeneration areas, always perceived as high-risk investments especially in the field of property income and rental growth, encouraging pre-letting procedures and effective public funding initiatives [8]. Actual policies and choices influence the future of our cities and need clear and transparent tools to manage the conflict between public and private interests [9]. The proposed method is a tool to support policymakers to prioritize actions and public investments towards a sustainable development and effective waterfront regeneration projects.

### **3. Challenges and Opportunities of Waterfront Regeneration: The Case Study of Torre Annunziata**

#### *3.1. The Role of Waterfronts as Elements of Attractiveness in Urban Competition*

Urban competition is increasing under the pressure of global changes [10]. The future of our societies “will be shaped in cities” [11]. They produce the “wealth of nations” [12] but also pollution and climate change due to uncontrolled urbanization, economic activities and energy consumption, as well as socio-economic exclusion, ethnic tension and unemployment [13]. The economic trends of the 60s–70s based on industrial development led port cities in Italy to use large port areas as industrial districts, thanks to their attractive location and easy access to marine transport routes. After this period, post-industrial port areas and waterfronts were abandoned and show nowadays the signs of environmental exploitation [14]. On the other hand, thanks to the charming presence of the sea and to the opportunity of having access to facilities and amenities, the coastline is becoming the place where environmental and social values, as well as economic values related to rental growth and real estate market, are growing and multiplying. Port cities can be “hot spots” for creative and sustainable urban development [15]. Ports have always been placed within the flows of, among other things, people, ideas and goods [4]. Port areas inside the cities are places of “identity” before being locations for trades and productions [16], and for this reason they need regeneration strategies capable of making them attractive for residents, tourists and developers thanks to their dynamic atmosphere and clean environment.

#### *3.2. The Port City of Torre Annunziata: Socio-Economic, Cultural and Environmental Features*

##### *3.2.1. The Gulf of Naples: History and Cultural Aspects*

The ancient port cities located in the Gulf of Naples have always been places rich in history and culture [17]. Since the eighth century BC they were populated by Greek colonies and after this period the Romans built in these territories various military and commercial ports as well as beautiful villas.

Today the tourism related to the landscape and the archaeological remains is the most important factor of economic growth in this region. These unique and peculiar components of cultural heritage could be elements of attractiveness capable of supporting cities in the urban competition between territories.

The area to the south of Mount Vesuvius includes the coast between the ancient Sebeto and Sarnorivers. Twelve municipalities are included in this area covering about 1333 sq. km: Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Pompei, Portici, Ercolano, San Giorgio a Cremano, Sant'Antonio Abate, Torre Annunziata, Torre del Greco, Santa Maria la Carità and Trecase. These cities, which define the Gulf of Naples waterfront, are today in a state of total abandonment, mostly due to the closure of industries during the 90s. From that period the coast developed in an uncontrolled way, with no specific urban design.

### 3.2.2. The City of Torre Annunziata

According to the classification of Italian municipalities for population size, the city of Torre Annunziata is classified as a medium-large urban centre (range 20,000 to 50,000 inhabitants). The population density highlights the phenomenon of a high concentration of population typical of the Vesuvian area (see Table 1). The city covers an area of about 7.33 square km and 6 km of waterfront; the industrial district located on the waterfront covers about 200 hectares and 2.5 km of beaches and is populated by more than 3000 inhabitants.

**Table 1.** Density of population of all municipalities in the Gulf of Naples.

Municipality	Land area	%	Population	Density
<b>Boscoreale</b>	112	8.42	27.381	2,444.73
<b>Boscotrecase</b>	749	5.63	10.538	1,420.29
<b>Castellammare di Stabia</b>	17.71	13.31	66.413	3,750.03
<b>Ercolano</b>	19.64	14.77	54.599	2,785.08
<b>Pompei</b>	12.41	9.33	25.751	2,075.02
<b>Portici</b>	4.52	3.4	58.905	13,032.08
<b>S. Giorgio a Cremano</b>	4.11	3.09	52.807	12,848.42
<b>S. Antonio Abate</b>	7.87	5.92	18.203	2,312.96
<b>S. Maria la Carità</b>	3.93	2.95	10.56	2,763.36
<b>Torre Annunziata</b>	7.33	5.51	48.72	6,645.56
<b>Torre del Greco</b>	30.66	23.06	90.255	2,543.74
<b>Trecase</b>	6.14	4.62	9,179	1,494.95
<b>Tot.</b>	133.01	100	473.811	3,562.22
<b>Naples province</b>	1,171.27		3,009.678	2.559.9

During the last few decades the city faced a slow decline, shown by the decreasing trend in resident population (see Figure 1).

Despite this, a charming landscape, interesting historical remains and still active shipyards are strong factors of attractiveness. Moreover, the historic centre shows an interesting traditional urban structure and relevant historical buildings (see Figure 2).

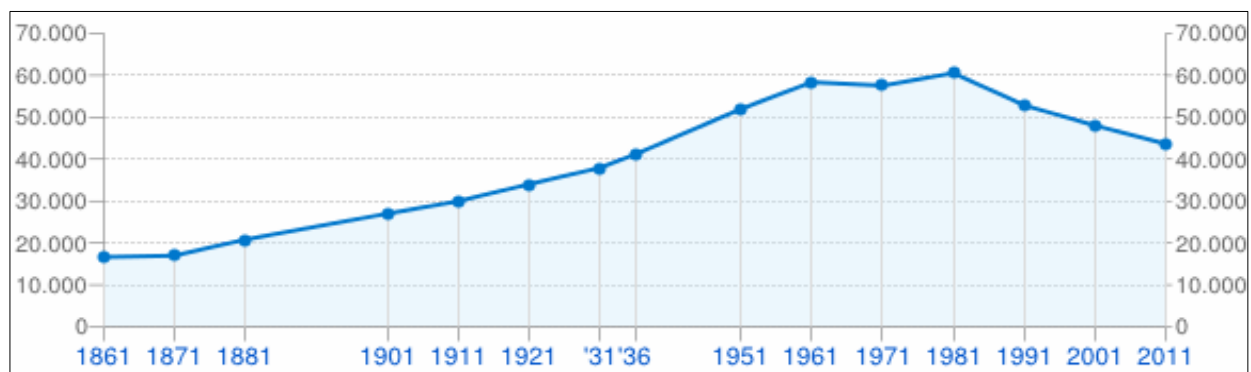
In order to assess the economic wealth of the area, several aspects of the production structure were analyzed (entrepreneurial sector), related to the labor market and the economic outcomes. The youth unemployment level is very high, although various productive activities are present in the city.

The production system of Torre Annunziata is characterized by small businesses with an average of four employees per company, especially in the industrial sector where it amounts to 11.20 employees

per local unit, a value above the provincial average (4.29) and the entire coastal area of Vesuvius.

From the analysis of the composition of macro-economic activities, it appears that the economy is characterized by services of the third sector (restaurants, transport and communication, financial services and insurances, professional services and services provided for business and families), which represent 46.71% of the total with 844 units, and the trade sector (wholesale and retail), which is represented by 45.99% of the total with 831 units.

**Figure 1.** Demographics trend of the resident population in the municipality of Torre Annunziata.



**Figure 2.** Torre Annunziata historic centre.



Another interesting indicator is the site density of companies in the production sector (the relationship between the number of local units and land area), which measures the spread of businesses on the territorial extent, which is equal to 246.52 in Torre Annunziata, compared with a provincial average of 118.64 (see Table 2).

Torre Annunziata is well connected with the cities of Naples and Salerno and with the rest of the region. It is served by two exits off the highway located in its municipal area, and by Pompei and Castellammare di Stabia which connect the industrial area to the same highway. The railway network is represented by the Circumvesuviana Railway which links together the cities located around Mount Vesuvius and the national ferries.

**Table 2.** Density of companies (n. companies/hectares) of all municipalities in the Gulf of Naples.

Municipality	Industry		Trade		Other services		Institutions		TOTAL	
	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD
<b>Boscoreale</b>	291	959	389	592	214	552	35	743	229	2.846
<b>Boscotrecase</b>	97	335	141	210	112	214	16	286	366	1.08
<b>Castellammare di Stabia</b>	579	2.879	1.49	2.865	968	112	198	4.829	3.235	13.126
<b>Ercolano</b>	420	1.153	847	1.446	505	968	99	1.801	1.871	5.898
<b>Pompei</b>	68	721	689	1.545	659	505	50	2.102	1.466	6.855
<b>Portici</b>	127	523	1.3	1.872	1.36	659	169	2.476	2.283	7.958
<b>S. Giorgio a Cremano</b>	350	924	1.159	1.857	690	1.36	94	1.21	817	6.103
<b>S. Antonio Abate</b>	287	1.303	306	575	202	609	22	510	579	2.997
<b>S. Maria la carità</b>	170	524	284	500	116	202	9	186	1.807	1.463
<b>Torre Annunziata</b>	104	1.165	831	1.513	844	4.887	28	1.084	3.79	8.649
<b>Torre del Greco</b>	1	4.877	1.583	2.985	1.053	3.668	154	3.607	277	15.137
<b>Trecase</b>	49	129	102	179	94	239	32	282	282	829
<b>Total</b>	3.542	15.492	9.111	16.139	6.817	23.185	906	19.125	20.376	73.941
<b>Naples province</b>	24.802	137.159	58.676	115.78	50.559	191.036	4.911	152380	138.948	596.355

The area of Torre Annunziata is included in the Pompei-Ercolano local tourist system, identified by a study by the Camera di Commercio of Naples on the opportunities and strategies for the touristic development of the province of Naples.

Accommodation of a low-medium level offered by the local tourist sector is determined by short visits to the main archaeological area. This is due to the absence of a complex and integrated touristic offer, capable of retaining the tourist flows already existing in the area or even of creating new and stable flows.

The factors of the tourism system of the Vesuvius area and of Torre Annunziata are characterized by the complete lack of social facilities, particularly culture, leisure and sports facilities, conference halls or every other space of sociality that can both attract and retain the touristic flows and improve the quality of life of residents (See Table 3).

Studies on the opportunities and strategies of cultural tourism systems identify in the area of Torre Annunziata important opportunities for local development due to the presence of the “Great Attractor” Pompei-Ercolano. Cultural heritage visitors constituted about 15%–20% of tourists in Campania in 2001, placing the region in third place behind Lazio and Tuscany as cultural destinations in the national scene, with a market share of approximately 20% of visitors and 27% of incomes.

In particular, the circuit of Pompei has the most entrances to museums and archaeological sites of Campania with 2,167,470 entrances in 2001.

**Table 3.** Components of the touristic offer in the Vesuvian Area.

Category	Subcategory	Number	Description
Attractors	Spa Resorts	10 Structures	Therme Stabiane (Castellammare di Stabia)
			Therme Vesuviane (Torre Annunziata)
	Tourist Harbours	940 Berths	Portici (20)
			Torre del Greco (210)
			Torre Annunziata (300)
			Castellammare di Stabia (410)
			Castellammare di Stabia (10)
	Beach Structures	21 Bathing Establishments	Ercolano (3)
			Portici (2)
			Torre Annunziata (4)
			Torre del Greco (12)
	Relaxtion and Leisure Time		
	Congressional		

### 3.2.3. Port System and Waterfront Visual Features

The Port of Torre Annunziata is one of the most important seaports in the Campania region, the fourth largest after those of Naples, Salerno and Castellammare di Stabia and the third for handlings after Naples and Salerno. It has numerous storage spaces and buildings including silos for the storage of grain, which were also reached by trains, loading products directly. It was served by the station of Torre Annunziata Marittima, today closed, which was connected directly to the railroad.

After World War II the south of Italy began an intensive industrialization of the port areas and Torre Annunziata became one of the largest port cities in Italy along with Naples and Ravenna. In the 70s it increased the traffic of cereals, bitumen, trunks of hardwood (coming from African, Indonesian and American forests) for furniture and scrap iron for the nearby factories of Dalmine, Deliver and Italtubi.

The gradual decline of industrial activities led to a progressive reduction in port activities. Currently the traffic is limited to ships transporting wheat to the silos. At the same time, the widespread smuggling fostered a situation of illegality and turned the port into an area of trafficking. The waterfront is now perceived as a space without identity, consisting of unpaved areas, warehouses, divested factories, disorderly productive activities and residential units (see Figure 3).



**Figure 3.** Waterfront district.

#### **4. Exploring the Key Factors of Attractiveness of Waterfront Districts: A Comparison between Two Italian Port Cities: Torre Annunziata and La Spezia**

A comparison between Torre Annunziata and La Spezia waterfronts is proposed in this section.

The coastal city of La Spezia has been selected due to the similarities of the two port areas, both military ports during the World Wars and after this period transformed into industrial districts. Consequentially the two cities show similar urban structures in the waterfront district, separated from the city centre as a result of the military boundaries. After the industrialization period, both waterfronts were abandoned and became unused areas due to hard environmental exploitation. The city of La Spezia started in 2007 an ambitious regeneration project for the waterfront, connecting the historic city to the port area and introducing new functions related to the existing industrial activities on the seaside. The project was the result of a decade of strategic choices based on investments in the “green economy”. The impacts of this project are actually monitored by local authorities through the activities of special committees on “Sea and Seaside”, “Local Productive System”, “Tourism and Culture”, “Infrastructures”, “Environment”, “Welfare”, “Education and Employment” and “Governance and Participation” which are showing a growth in the number of residents and activities in the waterfront district, as well as an increase in the number of boats, shipyards and other marine activities located on the coastline.

















##### *4.1. Comparison between La Spezia and Torre Annunziata Waterfronts*

The city of La Spezia is located on the north-west coast of Italy, between the ports of Genova and Livorno. Its port area has a particular location in the centre of the city and it is one of the biggest commercial ports in Italy.

A comparison between La Spezia and Torre Annunziata waterfronts is proposed here in order to design both a valid view/image of the city and effective guidelines for a redevelopment project of Torre Annunziata waterfront. The table below shows differences and similarities of the two port cities (see Table 4).

The La Spezia waterfront redevelopment project is based on investments in the “green” and “culture-led” economy, aiming to make the city innovative and sustainable, attracting investments from the private sector.

**Table 4.** Comparative profile of La Spezia and Torre Annunziata.

Research Fields	Torre Annunziata		La Spezia	
<b>Demography</b>		44,000 citizens = medium-sized city		95,000 citizens = big city
<b>Shipbuilding</b>		Apremare, Gagliotta, Maresca, Rodriquez, Aprea		Ferretti, Baglietto, Cayman, San Marco, Euromar
<b>Waterfront</b>		Coastline occupied by abandoned factories of the industrial period		Coastline occupied by abandoned industrial areas built after World War II
<b>Historic Centre</b>		Historic centre characterized by a large number of ancient villas, buildings and monuments of the 18th century		Historic centre characterized by Middle Age buildings and monuments
<b>Connection Sea/City Centre</b>		The city centre is separated from the waterfront and the port by railways and abandoned industrial areas		The city centre is separated from the waterfront and the port by railways and abandoned industrial areas
<b>Coastal Landscape</b>		The city is strategically located close to the UNESCO World Heritage Site of the "Amalfi Coast"		The city is strategically located close to the UNESCO World Heritage Site of the "Cinque Terre"
<b>Port Area</b>		It was a military port during the World Wars and after this period it was turned into a commercial port		It was a historic military port and in the contemporary age it was turned into a commercial port
<b>Education and University</b>		On the coastline a project has been planned for the development of a new university complex		In 2002 the new Nautical Centre of the city was completed, a unique specialized centre for nautical engineering and marine design


#### 4.2. The Regeneration of the Waterfront in La Spezia

The regeneration strategy of the port area of La Spezia, promoted by the municipality, focuses on two aspects: the rationalization of spaces and infrastructures and the redesign of marginal spaces between the city centre and the port (see Table 5).

The waterfront project of La Spezia, covering an area of 15 hectares, is a relevant intervention that will change the image of the city. It involves an area of 330,000 square metres of which 40,000 will be reserved for green areas and it is planned to build a new marina, two hotels, a convention centre and

the new cruise terminal. The nautical district Mirabello is located in the centre of the city and is destined to become a marina for small and medium-size boats. The project involves different sectors of nautical activities, big and small shipbuilding and sports activities. Boating facilities provide approximately 380 berths for boats of medium and large size and over 1,000 places for smaller boats. Green spaces are planned to be expanded and new pedestrian routes will be created in order to connect the historic centre with the waterfront through a green walk. The photovoltaic docks used in the project are an example for the reduction of CO<sub>2</sub> emissions while at the same time serving to clear the area of acoustic pollution and to save energy to recharge the boats anchored in the port.

**Table 5.** Objectives of the La Spezia regeneration project.

Present Situation	La Spezia Objectives
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soil remediation and green berths</li> <li>• New functionalization</li> <li>• Reintegration of the seafront with the city and reorganization of the road system</li> <li>• Redesign of the coastline aiming to improve the quality of spaces and to make of this place a scenario of great impact and suggestion</li> </ul>

The process of recovery and redevelopment of disused areas aims to promote new industrial, commercial and residential projects that should improve the potential of the region. The overall project aims to redevelop the eastern areas of the city, mainly occupied by outdoor storage, introducing services and production activities connected with the nautical sector.

The project aims to make La Spezia a centre of excellence for shipbuilding and yachting, exploiting the presence of international companies that imported their know-how into this territory over the last ten years (Ferretti-Baglietto, Cayman). The naval sector relies on a local network of small and medium enterprises with a high level of technological know-how in the fields of construction, installation and repair of both military and merchant ships.

A culture-led regeneration process has been promoted thanks to the presence of a unique university centre highly specialized in marine engineering and design. This culture-based strategy created in recent years a connection between the education and employment needs of companies. Private investments and scientific research created the conditions for the redevelopment of the city. It is an ongoing process of transfer of skills from the military to the civilian sector, with excellent financial results for the territory.

La Spezia is an example of how a green economy and culture-led economic strategies can be realized in port cities in order to enhance their economic attractiveness. Shipyards and the overall nautical sector are the most significant economic fields of activities in the city of Torre Annunziata. For this reason the La Spezia project represents “good practice” of urban renewal, taking into consideration a new image of the waterfront of Torre Annunziata. The proposal of new functions and a new identity for the waterfront area, based on “green” and cultural strategies, is processed in the next section.

## 5. Towards a New Port Area Image for Torre Annunziata

### 5.1. Structure of the Interview and Choice of the Stakeholders

Visual features can influence the economic attractiveness of places. This paper aims to identify a “bridge” between the physical/visual quality of port areas and their economic attractiveness. Multi-criteria evaluation methods have been chosen as proper tools to assess how perceived visual features can influence urban economy and attractiveness.

The stage of cognitive analysis and comparison of the case study with a good practice of sustainable urban renewal led to the choice of five strategic aspects that influence the attractiveness of waterfronts: architecture and urban design; cultural and relational aspects; energy and environment; economic activities; transports and services.

To assess the perception of residents and stakeholders about the visual features that characterize the attractiveness of the district [7], a total of 48 semi-structured, in-depth interviews were conducted.

The interviewees were representatives of all social subjects and associations in the city: residents, retailers, professionals, urban planners, entrepreneurs, public officials and policymakers. They were asked to rate the present visual features of each aspect through pictures and specific questions and then arrange the five aspects in a priority list.

The choice of priorities is a fundamental step [18] to assess which should be the most significant goals for funding and public policies in order to attract private investors and secure a guaranteed minimum return of property income to developers.

The interview concludes with the strategic choice of five proposed “visions” for the waterfront of Torre Annunziata 2050, each one connected to one of the analyzed aspects of the district.

### 5.2. Analysed Aspects

#### 5.2.1. Architecture and Urban Design

This aspect refers to the visual features of the urban waterfront. Public spaces are areas in which everybody can walk, stay, relax, go shopping, go cycling and meet. They should be safe, clean and well lit. They should give identity to the place. The waterfront is the part of the city that is directly connected with the sea. It should include facilities and services. It should be vital and beautiful and give the city a sense of freedom.

#### 5.2.2. Cultural and Relational Environment

This aspect refers to the cultural life of the district. Festivals, celebrations and other cultural events represent an opportunity for citizens to share feelings, traditions and all kinds of activity with other people living or visiting the district. A cultural district should offer different facilities in order to allow people to enjoy concerts, go out for sports and gather for traditional celebrations. People should feel safe walking around the district and trust other visitors. Associations should cooperate with institutions and residents to build trust and participation.

### 5.2.3. Energy and Environment

This aspect refers to the use of renewable energies and to clean air, water and soil. An attractive district should take care of the environment and avoid pollution, separate wastes and using renewable energies, recycle materials and water. Buildings should be energy-efficient and urban greenery should create a comfortable microclimate.

### 5.2.4. Economic Activities

This aspect refers to the vitality of tourism, trade and the entrepreneurial climate. A vital district should revalue traditional productions and create the opportunities to develop them towards innovation and creativity. Shipbuilding could attract investors and create employment. The district should offer a lot of shops and markets with a large variety of goods. Welcome and tourist activities should be well organized and people who come to the port should find all the goods they need, fresh foods and all information about the territory.

### 5.2.5. Transports and Services

This aspect refers to transport and accessibility of the district and to the services offered to citizens (See Table 6).

An accessible district should be reached and visited through private and public transport; it should offer an efficient, green and inexpensive public transport system (buses, trams, trains, boats, car sharing) and a network of bike/pedestrian routes.

Health, education and administrative services and offices should be easily reached through public transport and pedestrian/bike routes; their public buildings should be clean and well kept.

**Table 6.** Priority list table.

Analysed Aspects	Priority from 1 (max. priority) to 5 (min. priority)	Priority—Components Please choose one component for each analysed aspect	Suggestions, Drawings, Ideas
Architecture and Urban Design		Identity/public spaces Urban design Pedestrian Green areas Waterfront	
Cultural and Relational Environment		Enjoyment and cultural events Sports facilities Enjoyment and cultural facilities Perception about safety Social cohesion	
Energy and Environment		Renewable energies Pollution Buildings energy efficiency Waste recycling	

Table 6. Cont.

Analysed Aspects	Priority from 1 (max. priority) to 5 (min. priority)	Priority—Components Please choose one component for each analysed aspect	Suggestions, Drawings, Ideas
Economic Activities		Traditional/innovative productions Vitality of trade climate Vitality of entrepreneurial climate Welcome and tourism Wellness and SPA Vitality of waterfront activities	
Transports and Services		Health and education Administrative services University and apprenticeship Transports Big infrastructures (port)	

### 5.3. Priority List

In the first step of the interview, stakeholders were asked to rate the performances of the district through analysis of the above aspects. Specific questions relating to significant pictures of the district were proposed to interviewees for each aspect. A Likert scale from 1 to 5 was chosen for the evaluation of performances (1. Very bad; 2. Poor; 3. Sufficient; 4. Good; 5. Excellent). After this step, a priority list table was proposed to the interviewees to prioritize the fields of interventions for a future urban development strategy.

### 5.4. Urban Images of Torre Annunziata 2050

Five “urban images 2050” were proposed to the stakeholders to improve the city’s attractiveness. The images, or “visions”, of the city were processed considering the urban trends in European city development [19] and the five factors of attractiveness of waterfront regeneration.

#### 5.4.1. City of Identity (Architecture and Urban Design)

The image refers to a city that valorizes its material and immaterial cultural heritage, connecting the waterfront area with a renovated historic centre and connecting the archaeological site of Oplontis to the port and the waterfront, making streets and public spaces clean and safe and promoting their image in the touristic circuits.

Special transport systems are improved connecting the Roman remains with other internationally well-known archaeological sites such as Pompei, Ercolano and the Vesuvian Villas nearby to the city. Traditional products, such as “pasta”, are also internationally promoted through festivals and special events combining them with local wines from Vesuvius and other gastronomic specialties. The waterfront is connected to the city and offers a lot of entertainment on the characteristic black volcanic sand of the beaches.



#### 5.4.2. Creative and Cultural City (Cultural and Relational Aspect)

This image refers to a city where the waterfront district offers a lot of cultural activities and facilities (concert hall, cinema, exhibition areas, *etc.*) and traditional events are enhanced.

New water sport facilities will be built on the waterfront and there will be lots of public places and green areas with sports facilities. Streets and squares are well kept and well lit, a lot of different entertainments are located near the port and the whole area is perceived as vital during both night and day. The waterfront is the place where people meet at any time; it offers spaces to study and work and is attractive thanks to its creative atmosphere.

#### 5.4.3. Liveable City (Energy and Environment)

This image refers to a clean, safe and green city, where the beautiful landscape and the investments in the green economy attract workers and residents.

People living in the city can go everywhere on foot or by using the new bike paths. Students and young people can choose between several entertainments and a lot of green areas to go to for sports or just to relax. Waste and water are recycled and the streets are always clean; public and private buildings use renewable energy sources, including all the new buildings on the waterfront. Historic buildings are restored, improving their energy efficiency and opening them up as public spaces.

#### 5.4.4. Entrepreneurial City (Economic Activities)

The image of an entrepreneurial city is connected to a vital entrepreneurial climate, a city that produces innovation and gains access to the markets outside Europe thanks to its high-quality products (e.g., shipbuilding) and the high professionalism of workers and managers.

An entrepreneurial city gives young people the opportunity to enter the global market thanks to its commercial and touristic port. It offers a lot of services for young entrepreneurs who want to realize their projects and offers a high level of education in the fields of economics, engineering and marine design. This is a city where the local institutions offer a low level of bureaucracy, gain access to several funding initiatives, and keep a legal and democratic entrepreneurial climate where everyone has the same opportunities to realize their projects.

#### 5.4.5. Connected City (Transports and Services)

The image of a connected city refers to the development of advanced transportation infrastructures, starting from the existing port and railways and developing smart logistic systems and accessible communication systems through which the city becomes the main trade hub of the whole territory. The city can develop as a node of commercial transfers, capturing the flows of trading goods in the Mediterranean Sea, and connecting them with Europe through fast railways.

This is a city where the administrative services are efficient and well located and the pedestrian/bike access to the many offices is improved. Innovative information technologies are developed in order to make the administrative interactions easy and fast. This image refers to the innovation in all the administrative services and the city is a model of these types of services for other cities in the territory.

## 6. Results and Recommendations

In fragile property markets, of which urban regeneration is an example, the private sector is cautious about investing, particularly where the levels of income and capital growth are perceived to be limited. Whilst the planning process has often been used to prevent or curtail peripheral urban expansion, more positive policies are required if the risk factors of developing in urban regeneration locations are to be overcome. Traditionally such areas have been considered by the private sector as zones of risk and uncertainty. Urban regeneration needs to demonstrate a positive return on private sector investment and through the use of public resources pump-prime much larger sums of investment [20].

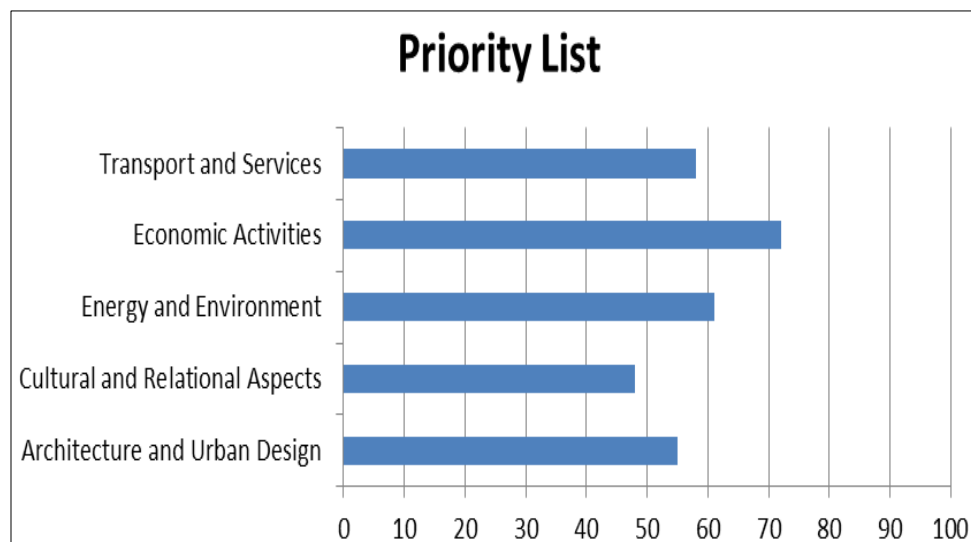
The proposed method is a tool for assessing and developing appropriate policies for cities and regions, involving residents and various stakeholders.

Decision-makers (e.g., responsible representatives, politicians, stakeholders and other actors) are the target of the research. They can influence the constellation of socio-economic characteristics of cities, making them competitive and resilient [13].

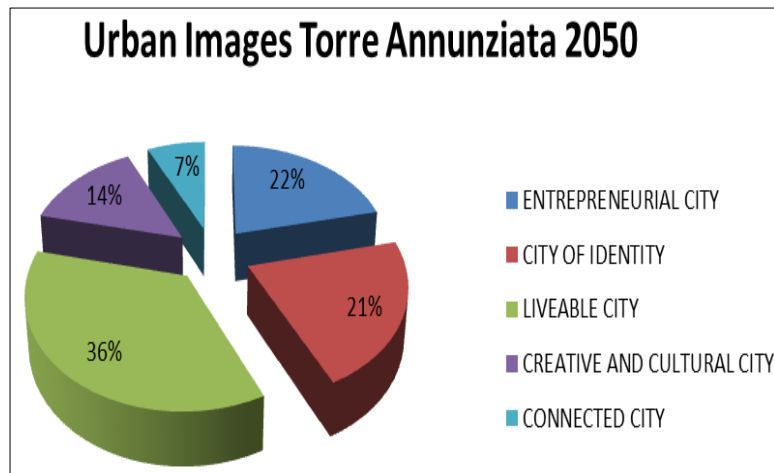
The first results show that the attractiveness of the waterfront of Torre Annunziata is strictly connected to the economic performances and environmental features of the district (see Figure 4).

The choice of the most desired “Urban image of Torre Annunziata 2050” shows a predominance of the “Liveable city”, again related to energy efficiency and environmental aspects (see Figure 5). The enhancement of environmental features in port areas has been the core of urban policies in La Spezia, and this paper confirms that stakeholders in Torre Annunziata consider environmental remediation as fundamental to making the waterfront attractive.

**Figure 4.** Priority list.





**Figure 5.** Urban images of Torre Annunziata 2050.

Therefore, contaminated land is a high-risk factor in terms of liability to developers and short-term financiers [21]. Its remediation is critical to the reuse of brownfield sites and the leverage of investment into urban regeneration locations. Thus, effective strategies for the urban regeneration of post-industrial districts of port cities are essential to the long-term redevelopment of depressed, derelict or otherwise disadvantaged urban places.

Specific questions about the role of public spaces and cultural heritage in the attractiveness of the district show the awareness of residents and other stakeholders of the importance of a regeneration process based on the improvement and preservation of the identity of the city. “Economists have argued that individuals choose locations that maximize their economic position and broad utility. Sociologists have found that social networks and social interactions shape our satisfaction with our communities. Research, across various social science fields, finds that beauty has a significant effect on various economic and social outcomes.” The perceived aesthetic beauty of places has a significant influence on the localization choices of various economic and social actors. It is “one of the most significant factors alongside economic security, good schools, and the perceived capacity for social interaction” [22].

A dynamic and vital entrepreneurial climate is fundamental as well as an urban environment that valorizes the design of public places. The connection of the seaside with the city centre and the archaeological remains should be a significant aspect of a future project of waterfront regeneration.

Another interesting finding was the willingness of stakeholders to become involved in tourism and cultural activities. This is strongly connected to the need for new jobs inside the city, shown by the negative demographic trends of the last decade and in the choice of the “economic” aspect in first place on the priority list. Improvement of tourism activities and a regeneration project based on quality architecture [23], energy-efficient building and the connection of the waterfront area with the touristic routes can be the guidelines for immediate actions and long-term strategies for the city.

## 7. Conclusions

The results of this paper emphasize the role that a “green” and “cultural” economy could play in the regeneration processes of port cities in Southern Italy.

“Vital cities have marvelous innate abilities for understanding, communicating, contriving, and inventing what is required to combat their difficulties (...). Lively, diverse, intense cities contain the seeds of their own regeneration, with energy enough to carry over for problems and needs outside themselves” [24]. This paper shows that port cities in Southern Italy potentially have the necessary vitality to overcome their present economic and environmental difficulties.

Changes in the economic attractiveness of waterfronts depend closely on the perceived visual quality of these districts. Projects for these cities should improve the conditions of port and seaside areas encouraging the enhancement of urban design of public spaces. The paper shows that visual features play an important role in the perceived attractiveness of waterfront areas: they can influence investment risks as well as perceived quality of life.

Multi-criteria evaluation procedures occupy a fundamental place in this research; they are essential tools to find optimal solutions that make urban waterfronts more attractive, considering that “optimality is an essentially multi-criteria concept” [25]. The richness of values in port areas allows multiple interpretations by different actors and users. Thus, prediction and comparison become very complex [1,26].

Evaluation methods should be opened to participatory procedures [13,14]. The value of the proposed method remains in the ability to involve all categories of residents: associations, administrators, professionals, retailers and policy makers. Urban research can help to make urban choices more transparent [27]. The aim is to lead citizens to an active participation in the strategic choices of their hometown, allowing them to be part of the planning processes in their own districts, collecting their ideas, feelings and wishes. This allows a “conceptual map” to be elaborated which expresses the expectations of the community and the desired “vision” for the waterfront and the entire city to be finally fulfilled.

The analysis of stakeholders’ perceptions emphasizes the importance of cultural heritage as a key factor of urban identity and social cohesion. A proper balance between the transformation of disused areas and the preservation of cultural heritage is needed in order to improve the economic vitality while preserving the traditional structure and identity of the city. Thus, long-term strategies for the redevelopment of port cities should be based on the principle of “resilience”. Cities in Southern Italy will be “resilient” if they are both creative and sustainable from the ecological and economic point of view, guided by strategies of reuse and energy efficiency [28].

In conclusion, the results of this paper suggest, more generally, that the wise combination of a “green” economy and a “knowledge-led” economy could be the answer to the crisis of southern port cities in Italy [14], where the preservation of the landscape and the enormous cultural heritage require innovative approaches based on the circularization of economic, social, cultural and environmental processes [15].

## Acknowledgements

The authors are very grateful to the following for their useful suggestions and above all for their participation in all the lectures and seminars that have been the fundamental basis of this research: Peter Nijkamp and Karima Kourtit together with Luigi Fusco Girard and the entire PhD research group of the University of Naples “Federico II”.

## Conflicts of Interest

The authors declare no conflict of interest.

## References

1. Fusco Girard, L. Sustainability, creativity, resilience: Toward new development strategies of port areas through evaluation processes. *Int. J. Sustain. Dev.* **2010**, *13*, 161–184.
2. Schubert, D. Hafencity hamburg and further waterfront transformations in European seaport cities: Form project-based strategies to sustainable redevelopment solutions. In *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei beni Architettonici ed Ambientali* (In Italian); Università degli Studi di Napoli Federico II: Napoli, Italy, 2012; Volume 12.
3. Viola, P.; Colombo, E. *Porti Turistici. Approcci Multidisciplinari per una Strategia Progettuale Integrate* (In Italian), 1st ed.; Dario Flaccovio Editore: Palermo, Italy, 2010.
4. Hein, C. *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*; Routledge: London, UK, 2011; 1–304.
5. JRF Foundation. *Attracting Private Finance into Urban Regeneration*; JRF Publications: York, UK, 1998; Available online: <http://www.jrf.org.uk/publications/attracting-private-finance-urban-regeneration> (accessed on 31 August 2013).
6. Lynch, K.A. *The Image of the City*; MIT Press: Cambridge, UK, 1960.
7. Smith, J.A. *The Influence of District Visual Quality on Location Decisions of Creative Entrepreneurs*; Wiley: New York, NY, USA, 2011; Available online: <http://dx.doi.org/10.1080/01944363.2011.567924> (accessed on 31 August 2013).
8. Adair, A.; Berry, J.; McGreal, S.; Poon, J.; Hutchison, N.; Watkins, C.; Gibb, K. *Benchmarking Urban Regeneration*; RICS Foundation: London, UK, 2000.
9. Pruzan, P.; Bogetoft, P. *Planning with Multiple Criteria*; North Holland: Amsterdam, The Netherlands, 1991.
10. Un-Habitat Report. *State of the World's Cities Report 2012/2013: Prosperity of Cities*; Un-Habitat: Nairobi, Kenya, 2012.
11. Fusco Girard, L. The Urban Future. In *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei beni Architettonici ed Ambientali* (In Italian); Università degli Studi di Napoli Federico II: Napoli, Italy, 2012; Volume 12.
12. Serageldin, I. *Sustainability and the Wealth of Nations*; The World Bank: Washington, UK, 1996.
13. Nijkamp, P.; Kourtit, K. *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*; Department of Spatial Economics: Amsterdam, The Netherlands, 2012.
14. Fusco Girard, L. Per uno sviluppo umano sostenibile nel Mezzogiorno: Come gestire la transizione verso una nuova base economica urbana? In *Il Nord e Il Sud dell'Italia a 150 Anni Dall'unità. Quaderno Speciale* (In Italian); Svimez: Roma, Italy, 2011; pp. 759–779.
15. Ravetz, J.; Fusco Girard, L.; Bornstein, L. A research and policy development agenda: Fostering creative, equitable, and sustainable port cities. In *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali* (In Italian); Università degli Studi di Napoli Federico II: Napoli, Italy, 2012; Volume 12.

16. Schubert, D. Seaport Cities. In *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*; Hein, C., Ed.; Routledge: London, UK, 2011; pp. 54–69.
17. Colletta, T. Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici. In *Storia dell'urbanistica. Campania* (In Italian), 1st ed.; Edizioni Kappa: Roma, Italy, 2010; p. 9.
18. Saaty, T.L. *The Logic of Priorities*; RWS Publications: Pittsburgh, PA, USA, 1991.
19. Nijkamp, P.; Kourtit, K.; Suzuki, S. *Exceptional Places: The Rat Race between World Cities*; Department of Spatial Economics: Amsterdam, The Netherlands, 2012.
20. Adair, A.; Berry, J.; McGreal, S.; Deddis, B.; Hirst, S. The financing of urban regeneration. *Land Use Policy J.* **1999**, *12*, 147–156.
21. Nijkamp, P. *Sustainability of Urban Systems*; Aldershot: Avebury, UK, 1990.
22. Florida, R.; Mellander, C.; Stolarick, K. Beautiful places: The role of perceived aesthetic beauty in community satisfaction. In *Regional Studies*; Martin Prosperity Institute: Toronto, Canada, 2011; Volume 4, pp. 33–48; Available online: <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/00343404.2010.486784#.UaNI9dJU9NY> (accessed on 31 August 2013).
23. Love, T. Can good design advance urban development? In can design improve life in cities? The cases of Los Angeles, London, and Chicago. In *Harvard Design Magazine*; Spring/Summer: Boston, MA, USA, 2008; p. 28.
24. Jacobs, J. *Cities and the Wealth of Nations*; Random House: New York, NY, USA, 1984.
25. Zeleny, M. *Multiple Criteria Decision Making*; McGraw Hill: New York, NY, USA, 1982.
26. Fusco Girard, L.; Nijkamp, P. *Le Valutazioni per lo Sviluppo Sostenibile Della Città e del Territorio* (In Italian), 3rd ed.; FrancoAngeli: Milano, Italy, 2003.
27. Storper, M.; Manville, M. Behaviour, Preferences and Cities: Urban Theory and Urban Resurgence. *Urban Studies* **2006**, *43*, pp. 1247–1274.
28. Cianciullo, A.; Silvestrini, G. *La Corsa Della Green Economy. Come la Rivoluzione verde sta Cambiando il Mondo* (In Italian), 1st ed.; Edizioni Ambiente: Milano, Italy, 2010.

**Allegato C:** Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), “The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples”. Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.

# THE REGENERATION OF THE PORTCITY OF TORRE ANNUNZIATA IN THE GULF OF NAPLES

Mariarosaria Angrisano, Paolo Biancamano,  
Amalia Cancelliere, Antonia Gravagnuolo

*Department of Conservation of Architectural and Environmental Heritage  
University of Naples "Federico II" (ITALY)  
angrisano.arch@virgilio.it, ing.pfb@gmail.com  
amaliacancelliere@libero.it, a.gravagnuolo@hotmail.it*

## Abstract

The research focuses on the city of Torre Annunziata and in particular on its industrial port area and waterfront.

The territory of the city covers about 6 linear km of waterfront. In the last years it faced the problems related to the conversion of industries located on the coastline and the question of pollution.

"The natural landscape of coastal areas represents an 'added value', its high quality becomes the attractive factor in the local and global competition between territories" (Fusco Girard 2011).

The research develops a participativemethod to plan a sustainable and competitive city, assessing the preferences of various stakeholders about the possibilities of its transformation.

After statistic and empirical analysis of the present environmental, socioeconomic and 'visual' situation of the city, and after a complete SWOT analysis considering all the material and immaterial resources of the territory, some interconnected future urban imagesare proposed to the stakeholders through semi-structured, in-depthinterviews, in which they are inducted to compare and score the actual visual asset of the district with the proposed "urban faces", in order to achieve the most desired future urban image of the city.

The research aims to quantify the importance of the visual asset of places, especially of waterfronts, for the attractiveness of the city, designing a complete strategic plan based on the environmental, economic and social needs of the territory.

The proposed method is a vehicle for assessing and developing appropriate policies for cities and regions. Decision-makers (e.g., responsible representatives, politicians, stakeholders, and other actors) can influence the constellation of socio-economic characteristics of cities. The expected results should inform the choices of policy makers in order to identify those strategic options and directions that constitute the most effective strategic choices and opportunitiesfor the territories.

Keywords: Evaluation, Urban regeneration, Port cities, Urban competition, Development strategies.

## 1. Introduction

Coastal cities have always had a high "intrinsic" value, their particular urban landscape and convenient position has been the attractive factor to the localization of people and economic activities. Port areas, waterfronts and little harbours can be relaxing and appealing places thanks to the open perspective provided by the sea. Walking along the coast or looking to the unique landscape of a port city satisfies the

human soul. “The natural landscape of coastal areas represents an “added value”, it is “quality landscape” that becomes the attractive factor in the local and global competition between territories” (Fusco Girard 2010).

After the deindustrialization process of the last decades port cities of Southern Italy met several problems related to the conversion of industries located on the waterfronts and pollution. Radical changes in the economy of coastal territories occurred and the long-standing separation of the city centres from the sea is becoming now the main standstill factor for the economic growth of such cities.

Besides, abandoned areas close to the waterfronts are turning into “places of insecurity” where criminality and social uncertainty strongly reduce the quality of life and attractiveness of these places.

Lack of physical infrastructures, shortage of specialized services, low participation of stakeholders in the regeneration processes, institutional fragility, pollution and waste emergencies are the main issues that port cities in Southern Italy should face in the next years. Italian southern costs have however various cultural and environmental resources and a high potential due to their location in the Mediterranean Sea. Remediation of polluted soils and waters, together with the reuse and conversion of coastal brownfields, are necessary to start a regeneration process that would transform the disused and polluted parts of port cities into areas of new opportunities. In recent years several European coastal cities defined long-term development strategies starting from the regeneration of their waterfronts and port areas. Use of renewable energy, waste recycling and environmental protection and remediation, together with the preservation of material and immaterial cultural heritage and social compensation are the common factors that could make cities competitive and efficient.

How could port cities in Southern Italy take advantage from their resources, in order to improve their economic, social and environmental conditions? This article suggests that port cities should start their regeneration processes from the valorisation of waterfronts, where the cultural heritage and the beautiful landscape should become the main factor of attractiveness for the localization of “green” economic activities, facilities and amenities, ensuring at the same time economic prosperity and the enhancement of environmental, social and cultural values.

#### *1.1. Port cities: challenges and opportunities*

Ports and maritime transports are essential factors of economic development. Through the efficient management of port areas cities have been able to increase employment and economic wealth, attracting investments and at the same time enhancing the quality of life of stable and temporary residents.

On the other side, ports usually produce significant negative impacts on the environment, which could be distinguished in:

- movements of ships and handling means (pilots, tugs);
- movements of ground vehicles, handling and transporting goods;
- waste production, which should be understood in a general sense, including not only common waste (earthling of several products from ships), but also the discharge of pollutants in the water (imported organisms due to the washing of the tanks or unloading of the bilge water) and on the seabed (accumulation of contaminants on the ground);
- dredging, which can cause two types of damage: environmental (with the alteration of the seabed and marine habitat) and further production of waste (toxic and harmful);

- other activities related to the port, such as shipbuilding (construction and maintenance), industrial production (processing of fishery products) and logistics (with particular attention to those activities related to the handling of dangerous goods);
- air pollution, which produces both damage to the global scale (gas emissions), generated largely by the movement of vehicles, and damages at the local level, where emissions are the sum of transport pollution and dusts caused by the handling of particular types of goods (coal, iron, building materials) and exhalations;
- water pollution, distinguished between surface impacts, mainly due to spills and handling of the marine means, and impacts on the seabed and marine habitat in general;
- intensive land use and soil pollution, that should be understood in a threefold sense: land consumption necessary for the construction of the port, soil contamination caused by port activities on lands and negative impacts on the landscape;
- noise pollution generated by all port activities on the sea and on the land, and the transport activities generated by the port;
- accidents, that should be understood both as collisions between vessels (and more generally of all means of transport linked to the port), and as spills of pollutants to sea and land, plus serious events associated with the storage of dangerous goods.

The "green economy" or "environmental economy" could support Italian port cities turning problems and challenges into resources, reducing the damages produced by the decommissioned industrial activities located on the waterfront.

Ex-post evaluation of the "best practices" of port cities that regenerated their economy/environment can also inform the choices of coastal cities in Southern Italy, transforming conflict areas into places of "new opportunities" starting from the "reconstruction of their landscape".

## **2. Methodology: analysis of good practices and statistical/empirical analysis**

### ***2.1. The regeneration of the waterfront in La Spezia, Italy. Analysis of a good practice***

The city of La Spezia is located in the north-west coast of Italy, between the ports of Genova and Livorno. Its port area has a particular location in the centre of the city and it is one of the major commercial ports in Italy.

In 1808 the port was declared "naval base" by Napoleon Bonaparte and in 1860 the local government decided to transform it into the largest military arsenal of the land. Thus, the breakwater was built and road and rail infrastructures were improved. New docks were built after this period, and in the following years it was basically recognized as a trading port. After World War II the evolution of maritime transport saw the "gigantism" in the use of containers, which gave rise to the need for new floor spaces and linear meters of new docks. "La Spezia Container Terminal", realized in 1985, reached the Italian record of specialized trades in the last '90s.

The presence of the naval base of Italian Navy let La Spezia become a centre of excellence in the field of defence, thanks to the presence in that area of international companies such as Finmeccanica, OtoMelara and Fincantieri. This evolution let to the current configuration of the industrial port, which is a barrier that separates the city from the sea.





*Fig. 1 – La Spezia waterfront*

### **2.1.1. The regeneration of port area and waterfront**

The regeneration strategy of the port area of La Spezia, promoted by the municipality, focuses on two aspects: the rationalization of spaces and infrastructures and a new quality of the spaces between the city centre and the port.

The project aims to make of La Spezia a centre of excellence for shipbuilding and yachting, exploiting the presence of international companies that imported their know-how in this territory over the last ten years (Ferretti - Baglietto, Cayman). The naval sector relies on a local network of small and medium enterprises with a high level of technological know-how in the fields of construction, installation and repairing of both military and merchant ships. The presence of a unique university centre, since 2002, highly specialized in marine engineering and design created in the recent years a connection between education and employment needs of companies. It is an on-going process of transfer of skills from the military to the civilian sector, with excellent financial results for the territory.

The process of recovery and redevelopment of these areas aims promoting new industrial, commercial and residential projects that should improve the potential of the region. The overall project aims to redevelop the eastern areas of the city, mainly occupied by outdoor storage, introducing services and production activities connected with the nautical sector. The creation of new functions and a new identity for the city are the main purposes of this project, that aims to integrate the seafront with the town, reorganizing the road system and creating an urban landscape of great impact and appeal.



*Fig.2 – Redevelopment Project*

The waterfront project of La Spezia, covering an area of 15 hectares, is a relevant intervention that will change the image of the city. It involves an area of 330,000 square meters in which 40.000 will be reserved for green areas and it is planned to build a new marina, two hotels, a convention center and the new cruise terminal.

The nautical district Mirabello is located in the centre of the city and is destined to become a marina for small and medium-size boats. The project involves different sectors of the nautical activities, from the acceptance to the big and small

shipbuilding and sport activities. The boating facilities provide approximately 380 berths for boats of medium and large size and over 1,000 places for smaller boats. Green spaces will be expanded and new pedestrian routes will be realized in order to connect the historic centre with the waterfront through a green walk.

### ***2.1.2. Results and impacts of the waterfront regeneration project***

Among the measurable indicators, two in particular show how the nautical sector has grown in the last years: the amount of berths from 1999 to 2004 increase of 18%, as well as the number of boat and ship transits, according to the data collected from the national association for nautical sector (Assonautica). Other interventions in the shipbuilding and boating sectors have been made by local entrepreneurs who also invested in soil cleaning and environmental regeneration.

The city council of La Spezia established a collaboration agreement for the monitoring of air quality impacts resulting from port activities. The Port Authority and the ARPAL society officially committed themselves to work together in order to monitor gas emissions in the port and the close urban area. The agreement stipulated a minimum of 4 annual monitoring campaigns.

The positive impacts that the regeneration project of La Spezia had on the city and on its surrounds made of La Spezia a "good practice" of redevelopment based on the "green economy".

## ***2.2. Statistical analysis of socioeconomic, cultural and environmental present situation of the city of Torre Annunziata***

The research proposes a model for a sustainable and competitive city, starting from the assessment of the socioeconomic, cultural and environmental present situation, in particular referred to the waterfront, and developing a number of interconnected future images of the city able to inform the choices of decision-makers and address effective public and private investments.

The research considers the visual features of districts as the key element for the redevelopment of disused areas, together with the remediation of polluted soils and water and waste recycling. The involvement of various stakeholders is also considered necessary for the development of a participative planning process that should ensure the proper degree of continuity to projects and targets shared by the community.

Starting from the assessment that local development policies are intended to be ineffective when not shared and desired by the local community, different groups of stakeholders will be asked to state their preferences about the possibilities of transformation and revitalization of the waterfront through semi structured, in-depth interviews, in which they are inducted to compare and score the actual asset of the district with the proposed transformations, in order to achieve the most desired future urban image of the city.

A model of interview has been proposed during the World Urban Forum 6<sup>th</sup> in September 2012 in the city of Naples.

### ***2.2.1. The Gulf of Naples: history and cultural aspects of the territory***

Naples and the ancient port cities located in the Gulf of Naples have always been places rich in history and culture. Since VIII century b. C. they were populated by Greeks colonies and after this period romans built in these territory various military and commercial ports as well as beautiful villas dedicated to the practice of "otium",

the intellectual activity necessary to the civilization and cultural growth of the roman community.



*Fig.3 – Overview of the Gulf of Naples*

Today the tourism related to the landscape as well as the archaeological remains are the most important factors of economic growth in this region. This unique and peculiar components of cultural heritage could be elements of attractiveness able to support cities in the urban competition between territories.

The southern area of Vesuvio mountain includes the coast between the ancient rivers Sebeto and Sarno. Twelve municipalities are included in this area covering about 1333 sq. km: Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Pompei, Portici, Ercolano, San Giorgio a Cremano, Sant'Antonio Abate, Torre Annunziata, Torre del Greco, Santa Maria la Carità and Trecase. These cities, that define the Gulf of Naples waterfront, pour today in conditions of total abandonment, mostly due to the disposal of industries during the 90s. From that period the coast developed uncontrolled, without a specific urban design.



*Fig.4 – Torre Annunziata waterfront*

The Campania Region is working to redesign the urban and architectural landscape of the cities starting from the seaside and promoting "sustainable projects". More than 500 million euro have been invested in order to achieve economic, social and urban local development.

### **2.2.2. The city of Torre Annunziata: socioeconomic, cultural and environmental features**

The city of Torre Annunziata covers an area of about 7.33 square km and 6 km of waterfront, it is situated in the centre of the Gulf of Naples and surrounded by the cities of Torre del Greco, Trecase, Boscotrecase, Boscoreale, Pompei and Castellammare di Stabia. The industrial district is situated in the eastern part of the city, it covers about 200 hectares and 2.5 km of beaches and is populated by more than 3000 inhabitants.



During the last decades the city had to face a slow decline and today youth unemployment and criminality are daily problems. Citizens suffer inadequate hygienic conditions due to periodical waste emergencies and the public spaces are perceived as empty, unclean and unsafe. Despite this, it offers a wonderful landscape in the Gulf of Naples, interesting historical remains and still active shipyards and other entrepreneurial activities connected to the port. Moreover, the historic centre still retains a strong sense of identity in the urban landscape.



*Fig. 5 – Torre Annunziata historic centre*



*Fig. 6 – Torre Annunziata historic centre*



*Fig. 7 – Torre Annunziata historic centre*

### 2.2.3. Demographic and socioeconomic context

According to initial results of the 14th General Census of Population and Housing carried out by ISTAT (Italian National Institute for Statistics) in 2001, Torre Annunziata has 48,720 inhabitants with a population density of approx. 6,6people per square kilometre. It highlights in particular the phenomenon of a high concentration of population typical of the Vesuvian area (the town of Portici is the most densely populated town at the national level with approx. 13,03inhabitants per sq. km.). According to the classification of Italian municipalities for population size, the city is classified as a medium- large urban centre (range 20 thousand - 50 thousand inhabitants), coming from the 339 Italian municipalities that are nationally 4.2% of the total common (8101). The 18.3% of Italian population lives in such medium size cities. In order to assess the economic wealth of the area, several aspects of the production structure were analysed (entrepreneurial sector), related to the labour market and the economic outcomes. All the necessary data for the analysis of the business climate were provided by the 8th General Census of Industry and Services made by ISTAT in 2001. As defined by ISTAT, a business activity is intended as an economic activity of professional nature in order to produce and sell goods or services. This organization may take the shape of an individual (entrepreneur or freelancer) or entity (company) or also a set of individuals (family businesses or professional associations). A company may exercise one or more activities in one or more places.

Municipality	Land area	%	Population	Density
<b>Boscoreale</b>	112	8.42	27.381	2444.73
<b>Boscotrecase</b>	749	5.63	10.538	1420.29
<b>Castellamare di Stabia</b>	17.71	13.31	66.413	3750.03
<b>Ercolano</b>	19.64	14.77	54.599	2785.08
<b>Pompei</b>	12.41	9.33	25.751	2075.02
<b>Portici</b>	4.52	3.4	58.905	13032.08
<b>S. Giorgio a Cremano</b>	4.11	3.09	52.807	12848.42
<b>S. Antonio Abate</b>	7.87	5.92	18.203	2312.96
<b>S. Maria la carità</b>	3.93	2.95	10.56	2763.36
<b>Torre Annunziata</b>	7.33	5.51	48.72	6645.56
<b>Torre del Greco</b>	30.66	23.06	90.255	2543.74
<b>Trecase</b>	6.14	4.62	9,179	1494.95
<b>Tot.</b>	133.01	100	473.811	3562.22
<b>Naples' province</b>	1.171.27		3.009.678	2.559.9

*Tab. 1 – Study of the density of all Municipality of Gulf of Naples*

As confirmed by the survey, the production system of Torre Annunziata is characterized by small businesses with an average of 4 employees per company, especially in the industrial sector amounted to 11.20 employees per local unit, a value above the provincial average ( 4.29) and the entire coastal area of Vesuvius. From the analysis of the composition of macro-economic activities, it appears that the economy is characterized by services of the third sector (restaurants, transport and communication, financial services and insurances, professional services and provided services for business and families), which represent 46.71% of the total with 844 units, and the trade sector (wholesale and retail), which is represented by 45.99% of the total with 831 units. An indicator that summarizes the entrepreneurial

vitality of this area is the entrepreneurial index (the relationship between the number of active businesses and resident population), that indicates the number of existing businesses each 100 inhabitants. This indicator provides an interesting starting point for reflection although it does not highlight a multitude of other important aspects, such as entrepreneurial types, the average life of firms and the number of employees. Torre Annunziata has an entrepreneurial index equal to 3.71%, near the average value of the entire coastal area of Vesuvius but lower than the provincial value, that is equal to 4.62 .

Another interesting indicator is the site density of companies in the production sector (the relationship between the number of local units and land area), which measures the spread of businesses on the territorial extent, that is equal to 246.52 in Torre Annunziata , compared with a provincial average of 118.64. Finally, a third indicator is the index of location of work (the relationship between employees and residents). The index takes values between 0 and 1 if the employees of local units of the territory considered are less than the working population residing in it (oversupply) and takes values greater than 1 in the opposite case (low bid). It should be considered that neither low values necessarily mean that the employed population resident carries on business in the same municipality, nor local facilities provide employment to the entire resident population.

Municipality	Industry		Trade		Other services		Institutions		TOTAL	
	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD
<b>Boscotrecase</b>	291	959	389	592	214	552	35	743	229	2.846
<b>Boscotrecase</b>	97	335	141	210	112	214	16	286	366	1.08
<b>Castellammare di Stabia</b>	579	2.879	1.49	2.865	968	112	198	4.829	3.235	13.126
<b>Ercolano</b>	420	1.153	847	1.446	505	968	99	1.801	1.871	5.898
<b>Pompei</b>	68	721	689	1.545	659	505	50	2.102	1.466	6.855
<b>Portici</b>	127	523	1.3	1.872	1.36	659	169	2.476	2.283	7.958
<b>S. Giorgio a Cremano</b>	350	924	1.159	1.857	690	1.36	94	1.21	817	6.103
<b>S. Antonio Abate</b>	287	1.303	306	575	202	609	22	510	579	2.997
<b>S. Maria la carità</b>	170	524	284	500	116	202	9	186	1.807	1.463
<b>Torre Annunziata</b>	104	1.165	831	1.513	844	4.887	28	1.084	3.79	8.649
<b>Torre del Greco</b>	1	4.877	1.583	2.985	1.053	3.668	154	3.607	277	15.137
<b>Trecase</b>	49	129	102	179	94	239	32	282	282	829
<b>Total</b>	3.542	15.492	9.111	16.139	6.817	23.185	906	19.125	20.376	73.941
<b>Naples' province</b>	<b>24.80</b>	<b>137.15</b>	<b>58.67</b>	<b>115.7</b>	<b>50.559</b>	<b>191.03</b>	<b>4.911</b>	<b>15238</b>	<b>138.94</b>	<b>596.35</b>

*Tab. 2 – Study of the density of companies in all Municipalities in the Gulf of Naples*

#### **2.2.4. Analysis of the infrastructure system**

Regarding the road and motorway network, the province occupies the 95<sup>th</sup> place of the national ranking, with a value below the national average. Regarding the rail network it takes the 42<sup>nd</sup> place with a value close to the national average. Regarding the port facilities, the province occupies the 28<sup>th</sup> place with a value above the national average. Finally, the airport facilities of the province are positioned in the center, ranked at 53<sup>rd</sup> place with a value below the national average.

Torre Annunziata is well connected with the cities of Naples and Salerno and with the rest of the region. It is served by two exits of the highway located in its municipal area, and by Pompei and Castellammare di Stabia that connect the industrial area to the same highway. The railway network is represented by the Circumvesuviana



Railway that links together the cities located around Vesuvio mountain and the national Ferries.

### **2.2.5. Environmental analysis: resources and vulnerability**

Located near the center of the Gulf of Naples, Torre Annunziata has a strategic position between Naples, the islands of Capri, Ischia and Procida and the cities of Salerno and Sorrento: it grows close to the coastline but the coast presents a high level of soil, water and air pollution, due to the industrial activities that contaminated the area during the last decades and to the current waste production.

The city still has an ancient spa resort and its territory keeps the remains of several roman villas, especially in the archaeological site of Oplontis.

### **2.2.6. Analysis of tourist sector**

The area of Torre Annunziata is included in the Pompei-Ercolano local tourist system, identified by a study of the Camera di Commercio of Naples on the opportunities and strategies for the touristic development of the province of Naples.

Data related to the touristic system of the whole area, consisting of 76 active structures in 2002 with an availability of 4174 beds, show a low value (see Table 3) especially considering the presence of unique and world-famous archaeological resources, potentially able to activate big flows of tourists. Clearly, there is a predominance of tourist facilities in well-known areas such as the territory of Pompei, where in 2002 there were calculated about 31 structures of low quality for an amount of 1517 beds. This type of accommodation offered by the local tourist sector is determined by short visits in the main archaeological area, due to the absence of a complex and integrated touristic offer, able to retain the tourist flows already existing in the area or even to create new and stable flows.

CATEGORY	SUB-CATEGORY	NUMBER	DESCRIPTION
ATTRACTORS	SPA RESORTS	10 STRUCTURES	THERME STABIANE THERME VESUVIANE
	TOURIST HARBOURS	940 SETS BOATS	PORTICI (20) TORRE DEL GRECO (210) TORRE ANNUNZIATA (300) CASTELLAMARE DI STABIA (410) CASTELLAMARE DI STABIA (10)
	BEACH STRUCTURES	21 BATHING ESTABLISHMENT	ERCOLANO (3) PORTICI (2) TORRE ANNUNZIATA (4) TORRE DEL GRECO (12)
	RELAXTION AND LEISURE TIME		
	CONGRESSIONAL		

*Tab. 3 – Components of the touristic offer in the Vesuvian Area*

These considerations could also be related to the territory of Torre Annunziata, characterized by a quantitative and qualitative touristic offer among the worst in the area. There is only two structures of the third category for a total of 54 beds located outside the city centre on the routes connecting it with the city of Pompei.

The factors of the tourism system of the Vesuvius area and of Torre Annunziata are characterized by the complete lack of social facilities, particularly culture, leisure and sport facilities, conference halls or every other space of sociality that can both attract and retain the touristic flows and improve the quality of life of residents.

The artistic and cultural resources and archaeological monuments of the Vesuvius area are strong elements of attractiveness able to generate, if effectively organized, diversified cultural touristic circuits. The studies on the opportunities and strategies of cultural tourism systems identify in the area of Torre Annunziata important opportunities for local development due to the presence of the Great Attractor Pompei - Ercolano. Visitors to cultural heritage constituted about 15-20% of tourists in Campania in 2001, placing the region at the third place behind Lazio and Tuscany as cultural destination in the national scene, with a market share of approximately 20% of visitors and 27% of incomes. In particular, the circuit Pompei has the major entrances to museums and archaeological sites of Campania with 2,167,470 entrances in 2001.

### ***2.2.7. Port system and waterfront visual features***

The Port of Torre Annunziata is one of the most important seaports in Campania region, the fourth largest one after those of Naples, Salerno and Castellammare di Stabia and the third one for handlings after Naples and Salerno. It has numerous storage spaces and buildings including silos for the storage of grain, that were also reached by trains loading products directly. It was served by the station of Torre Annunziata Marittima, today closed, which was connected directly to the railroad.

After the World War II the south of Italy began an intensive industrialization of the port areas and Torre Annunziata became one of the largest port cities in Italy with Naples and Ravenna. In the '70s it increased the traffic of cereals, bitumen, trunks of hardwood (coming from African, Indonesian and American forests) for furniture and scrap iron for the nearby factory of Dalmine, Deliver and Italtubi.

The gradual decline of industrial activity and local and national economic crisis led to a gradual reduction in port activities. Currently the traffic is limited to ships transporting wheat to the silos. Simultaneously, the widespread smuggling fostered a situation of illegality and turned the port into an area of trafficking.

The waterfront is perceived as a space without identity, consisting in unpaved areas, warehouses, divested factories, disorderly productive activities and residential units.

## **3. Methodology**

### ***3.1. Empirical analysis. Cultural and visual aspects of Torre Annunziata***

A SWOT analysis was conducted during the research period in order to assess what are the current strength and weakness factors of the city of Torre Annunziata and in particular of the port area. Another empirical stage of the research was made through pictures and inspections in the city and its waterfront in order to assess whether and how its visual features and cultural heritage could become elements of attractiveness for private investments. The findings of this stage led to the identification of six interconnected future images of the city that identify as many long term development strategies. The future urban images/visions of the city should be proposed to the following groups of stakeholders during the survey stage in order to assess which is the most desired urban development strategy for the future of the city: creative and innovative firms; residents (in the city centre/outside the city centre); policy makers (City/Region); urban planners; public bodies with an urban



interest; funding agencies; port authorities; students; entrepreneurs (Under 35/ Over 35) will be the target of the surveys.

### **3.1.1. SWOT analysis**

This research focused on all possible strengths and weaknesses of the city of Torre Annunziata, considering opportunities and threats in order to plan appropriatedevelopment strategies for the city.

### **3.1.2. Urban images of the city 2050**

After statistical and empirical analysis the following future urban images 2050 were identified: the entrepreneurial city; the city of identity; the liveable city; the connected city; the creative city; the city of administrative services. These images/visions are intended to be interconnected and suggest a possible development of Torre Annunziata considering all the cultural, economic, social and environmental resources related to the city.

### **3.1.3. Possible urban transformation**

Three possible kinds of transformations are proposed to the interviewees in order to assess which could be the most effective revitalization of the waterfront (see Table 6). The surveyed should choose among high, medium or low level of transformation of the district for each one of the following fields: public spaces; private spaces; accessibility; energy and environment; creativity and innovation; enjoyment and atmosphere; culture; services and facilities.

<b>A) High Revitalization:</b> acquisition of the area by public institutions or private bodies, reorganization of spaces and reconstruction of new infrastructure. New functionalities and activities are put into the area.
<b>B) Medium Transformation:</b> this form or revitalization contemplates the clearing of the polluted areas and the restoring of degraded buildings, implementing functionalities and activities.
<b>C) Low Revitalization:</b> This is applied when there is physical ageing of public space and buildings. The exciting historical functionality and face remains, only quality improvement of the location such as restore of accessibility, infrastructure, public and private areas. There is a threat of emptiness and deterioration of the location.

*Tab. 4 – Urban faces: possible transformation degrees of the district*

### **3.1.4. Findings and results**

The proposed method is a vehicle for assessing and developing appropriate policies for cities and regions. It was developed during a seminar conducted by the University of Naples and based on the “Facebook for Urban Facelift” research project of Department of Spatial Economics of University of Amsterdam.

Decision-makers (e.g., responsible representatives, politicians, stakeholders, and other actors) are the target of the research. They can influence the constellation of socio-economic characteristics of cities making them competitive and resilient. The expected results should inform the choices of policy makers in order to identify those strategic options and directions that constitute the most effective strategic choices and opportunities for the territories. The research was applied to the post-industrial city of Torre Annunziata, but the same methodology could be implemented and applied in every city or territory.

#### 4. Conclusions

"Resilience" is the ability to preserve the traditional organizational structure and identity despite the pressures of change.

The coastal cities in Southern Italy will be resilient if they will be able to attract people and activities connected to the history of places, their culture, their traditions. A project for the Gulf of Naples will be "resilient" if there will be the ability to connect the Vesuvian villas and the archaeological remains of Ercolano, Pompei, Torre Annunziata with the sea. These project should be both creative and sustainable from the ecological point of view, guided by strategies of reuse and energy efficiency. The green economy could solve the problems of pollution generated by ports and industries along the Gulf of Naples.

In support of this economy "knowledge economy, culture and preservation of cultural heritage" is necessary (circularization of the cultural economy), a circuit that creates value, which improves the economic resilience, social and cultural values, and implements sustainability (Fusco Girard, Nijkamp 2003).

In developing sustainable development strategies for the Southern Italy it is important to learn from the experiences of the "slow cities", which combine the economy of circularization with the knowledge and culture economy, reacting to the "faster" and "bigger" culture, that produces economic wealth but in the same time ecological poverty. The "slow cities" aim to recognize and promote the local identity, the culture of the place.

The evaluation has an important role in this process. Evaluation aims interpreting, predicting and comparing the impacts of various actions in relation to specific objectives. The richness of the values of the port areas allows multiple interpretations by different actors and users. Thus, prediction and comparison become very complex (Fusco Girard, Nijkamp 2003).

The combination of "cultural economy" and "green economy" could be the answer to the crisis of the southern port cities in Italy, where the preservation of the landscape and the enormous cultural heritage require innovative approaches based on the circularization of economic, social, cultural and environmental processes.

#### REFERENCES

- [1] Colletta, T. (2010) *"Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici"*. In Storia dell'Urbanistica. Campania., 1st ed.; Edizioni Kappa: Roma, Italy, Volume 9.
- [2] Florida, R. (1995) *"The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life"*. Basic Books: New York, NY.
- [3] Franco, L.; Marconi, R. (1995) *"Porti turistici, guida alla progettazione e costruzione"*, 1st ed.; Maggioli Editore: Rimini, Italy.
- [4] Fusco Girard, L.; Nijkamp, P. (2003) *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, 3rd ed.; Franco Angeli: Milano, Italy.
- [5] Fusco Girard, L. (2010) *"Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes"*. International Journal of Sustainable Development, Volume 13, Number 1-2/2010, 161-184.
- [6] Genovese, R.A. (2010) *"Città portuali e Patrimonio mondiale dell'Unesco"*. In *"Porti turistici. Approcci multidisciplinari per una strategia progettuale integrata"*, 1st ed.; Viola, P.; Colombo E. Dario Flaccovio Editore: Palermo, Italy.
- [7] Jacobs, J. (1961) *"The death and life of great American cities"*. Random House: New York, NY.
- [8] Lynch, K. A. (1960) *"The image of the city"*. MIT Press: Cambridge, Great Britain.
- [9] Nijkamp, P.; Kourtit, K. (2012) *"NDSM: Facebook 4 Urban Faceliff"*. Department of Spatial Economics: Amsterdam.
- [10] Nijkamp, P.; Kourtit, K. Suzuki, S. (2012) *"Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities"*. Department of Spatial Economics: Amsterdam.

- [11] Poletti, A. (1996) "La progettazione integrata dei porti turistici. Atti del corso di aggiornamento sulla progettazione integrata dei porti turistici", Politecnico di Milano, Italy, January 16th-19th, 1996; Esculadio Editrice: Bologna, Italy.
- [12] Smit, J.A. (2011) "*The Influence of District Visual Quality on Location Decisions of Creative Entrepreneurs*". JAPA, 2011, DOI: 10.1080/01944363.2011.567924. Available online: <http://dx.doi.org/10.1080/01944363.2011.567924> (accessed on 13 April 2011).
- [13] Viola, P; Colombo, E. (2010) "Porti turistici. Approcci multidisciplinari per una strategia progettuale integrata", 1st ed., Dario Flaccovio Editore: Palermo, Italy.

**Allegato D:** Gravagnuolo A., Angrisano M., Biancamano P., Cancelliere A. (2015) Assessment of waterfront attractiveness in port cities -Facebook 4 Urban Facelifts. Int. J. Global Environmental Issues, Vol. 14, Nos. 1/2, 2015.

---

## Assessment of waterfront attractiveness in port cities – Facebook 4 Urban Facelifts

---

Antonia Gravagnuolo\*,  
Paolo Franco Biancamano,  
Mariarosaria Angrisano and  
Amalia Cancelliere

Department of Architecture,  
University of Naples 'Federico II',  
Via Toledo 402, 80132, Naples, Italy  
Email: antonia.gravagnuolo2@unina.it  
Email: paolofranco.biancamano@unina.it  
Email: angrisano.arch@virgilio.it  
Email: amalia.cancelliere@unina.it

\*Corresponding author

**Abstract:** This research aims to assess the attractiveness of urban waterfronts related to perceived spatial quality of places, in order to enhance the regeneration of transformation areas in port cities. The main purposes of the research are the development of a tool for the assessment of the attractiveness of port areas and the identification of priorities for public investment based on stakeholders involvement. This article focuses on the post-industrial port city of Torre Annunziata in Southern Italy and in particular on its industrial port area and waterfront. The research method is based on a participative process able to build a shared long-term strategy for the enhancement of spatial quality of port areas. The results highlight the potential of this participative tool to evaluate different scenarios for the future of waterfronts development that can support decision makers, citizen and stakeholders taking the most effective decisions towards a sustainable development of port cities.

**Keywords:** port cities; waterfront; environmental issues; participative tools; priorities; attractiveness; urban regeneration; decision making; assessment; evaluation.

**Reference** to this paper should be made as follows: Gravagnuolo, A., Biancamano, P.F., Angrisano, M. and Cancelliere, A. (2015) 'Assessment of waterfront attractiveness in port cities – Facebook 4 Urban Facelifts', *Int. J. Global Environmental Issues*, Vol. 14, Nos. 1/2, pp.56–88.

**Biographical notes:** Antonia Gravagnuolo is a Licensed Architect and Urban Planner, whose work as a consultant for architecture and regeneration projects is recognised by awards from national planning and construction sector. She is a PhD Researcher in the field of 'evaluation methods for the integrated preservation, recovery, maintenance and management of architectural, urban and environmental heritage' at the University of Naples 'Federico II'. Her work focuses on processing new strategies and tools for the preservation of cultural and exceptional landscapes and for the involvement of communities in

regeneration processes. She has published studies relative to participative tools for planning processes, resilient cities, landscape services assessment and evaluation.

Paolo Franco Biancamano graduated in Architectural Engineering and he is a PhD Researcher in the field of 'evaluation methods for the integrated preservation, recovery, maintenance and management of architectural, urban and environmental heritage' at the University of Naples 'Federico II'. His work focuses on the analysis of assessment tools to guide the choices of entrepreneurs in the field of sustainable recovery of the historic urban landscape. This research is carried out at the National Association of Builders. He has published studies related to assessment tools for the development of degraded areas and has collaborated in the writing of the tariff for regional building types.

Mariarosaria Angrisano is a Licensed Architect and PhD Researcher in the field of 'evaluation methods for the integrated preservation, recovery, maintenance and management of architectural, urban and environmental heritage' at the University of Naples 'Federico II'. Her work focuses on historic urban landscape of port cities. She has published studies relative to participative tools for planning processes, resilient cities, and assessment of sustainable strategies for the requalification of urban waterfront.

Amalia Cancelliere graduated with merit in Architecture at the University of Naples 'Federico II' and she is a teacher of history of art in high schools. She received her PhD degree in the field of 'evaluation methods for the integrated preservation, recovery, maintenance and management of architectural, urban and environmental heritage' at the University of Naples 'Federico II'. Her work focuses on local development between tradition and innovation and she collaborates with the Department of Architecture at the University of Naples 'Federico II'. She has published studies in her research area relative to town planning and its regeneration, local development and Living Lab.

This paper is a revised and expanded version of a paper entitled 'The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples' presented at the World Urban Forum 6th, Naples, Italy, 1–7 September 2012.

---

## **1 Introduction**

Local resources play a fundamental role in the global competition between territories (Nijkamp et al., 2012). Globalisation processes and the growth of differences – poverty, social exclusion – show the importance of local resources for socio economic and cultural development of places. Cities are 'engines' of global development if they rely on local resources (Scott, 2003). Sustainable development of cities is encouraged by international conventions and programmes (Lille Action Program 2000, Bristol Convention 2005, Leipzig Charter on Sustainable European Cities 2007, Building Sustainability in an Urbanizing World 2013) towards the promotion of the city as active subject that is able to use material and human capital, such as internal and external resources, to lead development to environmental, cultural, social and economic sustainability. The regeneration of trust resources is a key issue for the current western societies (Fukuyama, 1995).

Cities – not nations – are the bricks of global economy. To assess the dynamic of economic growth, the research should consider the urban economy as fundamental (Jacobs, 1961). Cities have been described as inhuman and unnatural agglomerates, infected with diseases such as crime, epidemics, violence and the exorbitant cost of living.

Crime, traffic, pollution, social segregation are the evils that afflict cities even today, but why people continue to move to the city? According to the prediction of the ‘World Urbanization Prospect’ of the United Nations, the percentage of people living in urban areas will continue to increase in the coming decades (UNDESA, 2013). This is because the city is also perceived as an opportunity rather than a source of problems (Sassen, 2002, 2008). Cities face today quantitative and qualitative challenges, they should become more intelligent, attractive, sustainable and inclusive, designed to improve the quality of life of citizen (Fusco Girard et al., 2011).

But what are cities? “Dynamic territorial supplements and cognitive multipliers of the global circuits of knowledge; unique/rare from the geographical and social point of view” (Carta, 1996). “Relational hubs able to combine internal ‘stable’ cognitive resources – meanings, symbols, identities, knowledge, personalities, self-organization, etc.) and ‘mobile’ cognitive resources from outside” (Dematteis et al., 2006). Cities are places in which material and immaterial components coexist, determining the presence of two interrelated parts: the ‘visible’ city and the ‘livable’, experienced city. Thus, the nature of urban environment is multifaceted and complex and the evaluation of its global attractiveness, wealth and competitiveness becomes a very difficult task.

This research focuses on post-industrial port cities, with particular attention to waterfront areas redevelopment strategies. Abandoned industrial sites on waterfront areas represent an opportunity of growth since they are characterised by large disused spaces, which can be reconverted in new functions, regenerating the economy and the image of these cities. The old wounds may represent the new hope.

This research assumes that the city is the result of two components: the ‘invisible city’, which is familiar to every resident in every age even though the forms and urban typologies are almost endless, and the ‘livable city’, which cannot be seen, but it is as real as the visible one. Revised indicators are thus necessary to assess the attractiveness and competitiveness of cities. Quantitative analysis of different aspects of perceived spatial quality of cities need to be investigated besides the perceived visual features, in order to assess the importance of intangible values that cannot be understood through conventional statistical analysis. The urban ‘milieu’, the city atmosphere, are fundamental components of the uniqueness and quality of cities. Researchers (Bonaiuto et al., 2011) argue the need to assess the quality of the city through the use of quality/quantity indicators and through methods and techniques that are able to incorporate the results of participatory and dialogical processes and that go beyond the use of existing information technologies that are based only on the hierarchy of data (Saaty, 1991).

“Economists have argued that individuals choose locations that maximise their economic position and broad utility. Sociologists have found that social networks and social interactions shape our satisfaction with our communities. Research, across various social science fields, finds that beauty has a significant effect on various economic and social outcomes”. According to the sociologist John Urry, contemporary cities are objects of ‘visual consumption’, or rather aesthetic fruition (Urry, 1995). Thus, planning urban transformations means to invest in the production of places that are suited for visual consumption, or rather to enhance the aesthetic fruition of the city. The perceived

aesthetic beauty of places has a significant influence on the localisation choices of various economic and social actors. It is “one of the most significant factors alongside economic security, good schools, and the perceived capacity for social interaction” (Florida, 2005; Florida et al., 2009; Florida and Mellander, 2010).

This paper focuses on the post-industrial port city of Torre Annunziata, in Southern Italy, describing the methodology developed to assess the perceived spatial quality of port area and waterfront in Torre Annunziata, to identify priorities for urban regeneration. Section 2 describes the conceptual framework and the objectives of the research, while Section 3 introduces the case study. Following, Section 4 presents the methodology and results of the research; Section 5 highlights potential and limitations of the proposed methodology.

## **2 Conceptual framework**

### *2.1 Background*

Urban regeneration seeks ways to improve disadvantaged places and the lives of people who live and work there. The task of achieving urban regeneration in towns and cities cannot be carried out with public funds alone: private capital is necessary. Studies demonstrate that real-estate and developers occupy a pivotal position in the identification and creation of development opportunities thereby facilitating the flow of long-term investment finance (JRF Foundation, 1998). In order to attract private capitals and reduce the investment risk it is necessary to assess the localisation preferences of residents and stakeholders in certain districts. Localisation preferences can encourage private investment in run-down areas, if suitably co-located in complementary social policies and public funding initiatives. Moreover, quality and quantity of facilities are fundamental factors for location decisions of businesses and entrepreneurs and they determine the local availability of high-qualified employees (Funk, 1995). The quality of the territory is thus determinant for development: “It has often been said that in this age of globalization and modern communication technology, ‘geography is dead’, ‘the world is flat’, and place no longer matters. Nothing could be further from the truth. Place has become the central organizing unit of our time, taking on many of the functions that used to be played by firms and other organizations” [Florida, (2012), p.8].

This research focuses on sustainable port cities development strategies and in particular on waterfront and port areas potential to become engines of urban regeneration.

Main research issues are:

- to explore whether and how visual features are important for the attractiveness of waterfront districts
- to process a participative and transparent tool for the development of a shared long-term strategy aiming to enhance the attractiveness of waterfronts for private investments at the same time managing the conflict due to different priorities between public and private sectors.

This research builds on urban studies on visual quality of places (Lynch, 1960; Bonaiuto et al., 2002; Fornara et al., 2011) related to economic attractiveness (Porter, 1990, 2011). Perceived visual quality becomes a fundamental element of urban development (Camagni



and Cappello, 2002). The waterfront of Torre Annunziata has been analysed to highlight relations between urban environment and quality of life. Material and immaterial aspects of the waterfront district have been analysed, although immaterial features have been deeper investigated since they are perceived as determinant when assessing the quality of life (Nuvolati, 1998; Nussbaum, 2000; Nussbaum and Sen, 1993). Innovative and creative uses of waterfront areas in Torre Annunziata have been assessed through the involvement of stakeholders (Landry, 2000). Residents and other stakeholder perceptions need to be integrated with expert knowledge to identify priorities for sustainable local development strategies that are coherent with the needs of the territory (Bianchini, 2002). Participative tools are necessary to project and realise urban transformations (Governa, 1997). Cultural heritage and local resources represent values able to ensure creative urban development (Landry and Bianchini, 1995).

Sustainable urban development depends on the integration of socio-economic, cultural and environmental aspects (Fera, 2002) and cannot be realised by urban planning alone, it depends mostly on the political will of the entire community to find the most effective solutions to enhance the conditions of cities (Della Spina, 1999). Stakeholders and investors play a fundamental role in the redevelopment of large areas and influence the quality of life and attractiveness of cities for decades. Furthermore, effective public investments and decisions are needed to allow the start of regeneration processes. For this reason, the engagement of residents and stakeholders is of fundamental importance to better identify priorities and objectives of redevelopment projects, in order to satisfy material and immaterial human needs and to make cities attractive for people and investments.

## *2.2 The role of waterfronts as elements of attractiveness in urban competition*

Port cities can be 'hotspots' for creative and sustainable urban development (Ravetz et al., 2012). Ports have always been placed within the flows of, among other things, people, ideas and goods (Hein, 2011). Port areas inside the cities are places of 'identity' before being location for trades and productions (Schubert, 2011), for this reason they need regeneration strategies able to make them attractive for residents, tourists and developers. The economic trends of the '60s–'70s in Italy based on industrial development led port cities to use large port areas as industrial districts, thanks to their attractive location and easy access to marine transport routes. After this period, post-industrial port areas and waterfronts have been abandoned and show nowadays the signs of environmental exploitation (Fusco Girard, 2011). Since the '80s the redevelopment of urban waterfronts in Europe has been a primary issue of territorial planning. The process of de-industrialisation and relocation of production facilities influenced local economies. On the other side, thanks to the charming presence of the sea and to the opportunity of have access to facilities and amenities, the coastline is becoming the place where environmental and social values, as well as economic values related to rental growth and real estate market, are growing and multiplying.

Many significant urban transformation in recent years have been realised in waterfront districts. Barcelona and Genoa recovered the seaside in the early '90s, while Seville and Lisbon implemented the respective Expos, Bilbao and London started regeneration processes in waterfront districts.

According to the several examples of port cities regeneration, two starting situations of waterfront conditions can be distinguished (CENSIS, 2009):

- 1 one, that is typical of Northern Europe, related to industrial areas/ports abandoned or underutilised, often very large, and placed on the periphery of the city centre
- 2 that, more Mediterranean, of ports and industrial sites inside or next to the city centre, smaller and often highly integrated with the historic city.

Starting from case studies and from the results of international research in the field of attractiveness of cities for investments and talents, and its relation with the quality of urban environment, the waterfront of Torre Annunziata has been investigated as object of this research. The waterfront area has been chosen as engine of urban development and element of economic and cultural attractiveness for the entire city.

The processing of the future vision for the regeneration of the waterfront in Torre Annunziata followed different 'steps':

- Step 1: Analysis of the city, S.W.O.T. Analysis and selection of the district.
- Step 2: Processing of the evaluation survey: choice of the stakeholders; definition of the aspects to analyse; choice of pictures; definition of criteria (questions).
- Step 3; Processing the evaluation table necessary to prioritise the aspects and choose the most effective actions to improve waterfront conditions.
- Step 4: Processing FIVE interconnected 'urban images' for Torre Annunziata 2050: entrepreneurial city; city of identity; livable city; connected city; cultural and creative city.
- Step 5: Processing the urban faces and the matrix table of faces/images.

### **3 The port city of Torre Annunziata: socioeconomic, cultural and environmental features**

#### *3.1 The city of Torre Annunziata*

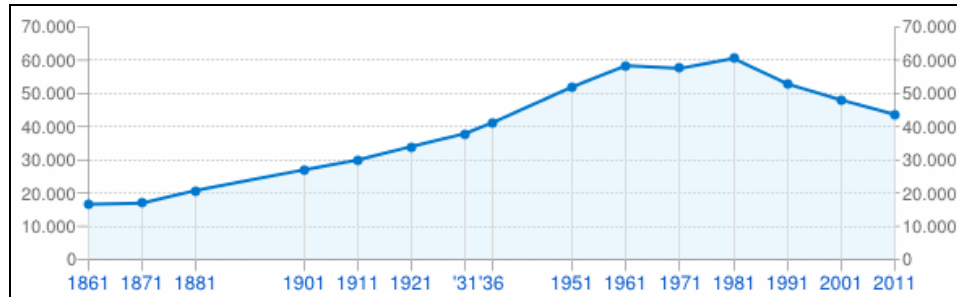
The ancient port cities located in the Gulf of Naples have always been places rich in history and culture (Colletta, 2010). Since VIII century B.C. they were populated by Greek colonies and after this period, Romans built in this territory various military and commercial ports as well as beautiful villas. The southern area of Vesuvius Mountain includes twelve municipalities covering about 1,333 sq. km. These cities, that define the waterfront in the Gulf of Naples, pour today in conditions of total abandonment, mostly due to the disposal of industries during the '90s. From that period, the coast developed uncontrolled, without a specific urban design.

The city of Torre Annunziata covers an area of about 7.33 square km and 6 km of waterfront, the industrial district located on the waterfront covers about 200 hectares and 2.5 km of beaches and is populated by more than 3,000 inhabitants. According to the classification of Italian municipalities for population size, the city of Torre Annunziata is classified as a medium-large urban centre (range 20,000–50,000 inhabitants). The population density highlights the phenomenon of a high concentration of population typical of the Vesuvian area. During the last decades, the city faced a slow decline, shown by the decreasing trend in resident population (see Figure 1). Despite this, a charming landscape, interesting historical remains and still active shipyards are strong factors of attractiveness.

**Table 1** Density of companies (n. companies/hectares) of all municipalities in the Gulf of Naples (processed from ISTAT database, 9th census of industry and services)

Municipality	Industry		Trade		Other services		Institutions		Total	
	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD	UL	AD
Boscoreale	291	959	389	592	214	552	35	743	229	2.846
Boscotrecase	97	335	141	210	112	214	16	286	366	1.08
Castellammare di Stabia	579	2.879	1.49	2.865	968	112	198	4.829	3.235	13.126
Ercolano	420	1.153	847	1.446	505	968	99	1.801	1.871	5.898
Pompei	68	721	689	1.545	659	505	50	2.102	1.466	6.855
Portici	127	523	1.3	1.872	1.36	659	169	2.476	2.283	7.958
S. Giorgio a Cremano	350	924	1.159	1.857	690	1.36	94	1.21	817	6.103
S. Antonio Abate	287	1.303	306	575	202	609	22	510	579	2.997
S. Maria la carità	170	524	284	500	116	202	9	186	1.807	1.463
Torre Annunziata	104	1.165	831	1.513	844	4.887	28	1.084	3.79	8.649
Torre del Greco	1	4.877	1.583	2.985	1.053	3.668	154	3.607	277	15.137
Trecase	49	129	102	179	94	239	32	282	282	829
Total	3.542	15.492	9.111	16.139	6.817	23.185	906	19.125	20.376	73.941
Naples province	24.802	137.159	58.676	115.78	50.559	191.036	4.911	152.380	138.948	596.355

**Figure 1** Demographics trend of the resident population in the municipality of Torre Annunziata (see online version for colours)



Torre Annunziata suffers most of the problems related to Campania regions, that showed bad performance not only in the economic activities but also in other aspects of a multidimensional concept of well being (Ferrara and Nisticò, 2013). In order to assess the economic wealth of the area, several aspects of the production structure have been analysed (entrepreneurial sector), related to the labour market and the economic outcomes. The youth unemployment level is high, although various productive activities are present in the city.

The production system of Torre Annunziata is characterised by small businesses with an average of four employees per company, especially in the industrial sector where it amounts to 11.20 employees per local unit, a value above the provincial average (4.29) and the entire coastal area of Vesuvius.

Regarding macro-economic activities, the economy is characterised by services of the third sector (restaurants, transport and communication, financial services and insurances, professional services and services provided for business and families), which represent 46.71% of the total with 844 units, and the trade sector (wholesale and retail), which is represented by 45.99% of the total with 831 units.

Another interesting indicator is the site density of companies in the production sector (the relationship between the number of local units and land area), which measures the spread of businesses on the territorial extent, which is equal to 246.52 in Torre Annunziata, compared with a provincial average of 118.64 (see Table 1).

The area of Torre Annunziata is included in the Pompeii-Herculaneum local tourist system. The tourism system of the Vesuvius area is characterised by the lack of social facilities, particularly culture, leisure and sport facilities, conference halls or every other space of sociality that can both attract and retain the touristic flows and improve the quality of life of residents.

### 3.2 Port system and waterfront visual features

The Port of Torre Annunziata is one of the most important seaports in Campania region, with numerous storage spaces and buildings including silos for the storage of grain, that were reached in past times by trains loading products directly.

After the World War II the south of Italy began an intensive industrialisation of port areas and Torre Annunziata became one of the largest port cities in Italy with Naples and Ravenna. In the '70s it increased the traffic of cereals, bitumen, trunks of hardwood

(coming from African, Indonesian and American forests) for furniture and scrap iron for the nearby factory of Dalmine, Deliver and Italtubi.

The gradual decline of industrial activities led to a gradual reduction in port activities. Currently the traffic is limited to ships transporting wheat to the silos. Simultaneously, the widespread smuggling fostered a situation of illegality and turned the port into an area of trafficking. The waterfront can be described as a space without identity, consisting in unpaved areas, warehouses, divested factories, disorderly productive activities and residential units.

### *3.3 Urban development and spatial occupational concentration*

According to European goals regarding disadvantaged regions development, the current urban planning strategy adopted by the municipality of Torre Annunziata aims to redevelop abandoned industrial sites in the port area to enhance tourism and other entrepreneurial activities. The regional government encourages redevelopment projects in the Vesuvius area, particularly in the urban waterfronts. Since 2007 the Regional Operational Program aims to finance marine activities and tourism facilities, the remediation of post-industrial sites and the new functionalisation of waterfront areas. The disused area of Dalmine, a 4 hectares abandoned area, has been transformed in a marine hub.

Although the Regional Operational Program has enhanced the conditions of certain areas, there is still lack of a shared vision for the future of urban waterfronts in the Gulf of Naples. Urban planning strategies focus on the maintenance of industrial buildings and a complex plan for the regeneration of coastal areas is still under discussion among local governments. Moreover, interesting archaeological and industrial cultural heritage is located on the waterfront, which is relatively recognised by the population and could improve the regeneration of these areas (Russo, 2011). The high risk of investment in abandoned post-industrial sites in Torre Annunziata and the need of effective allocation of public resources call for the involvement of stakeholders in the decision processes and prioritisation of investments.

Urban research can help to make urban choices more transparent (Storper and Manville, 2006). This research aims to develop a tool for the assessment of location preferences based on visual features of the Torre Annunziata waterfront area. Location preferences assessment can reduce the risk of investment in redevelopment areas and is considered a valid tool to support decision makers to enhance the attractiveness of cities for businesses, workers and the so-called 'creative class'. Community participation in the development processes can reduce the investment risk in regeneration areas, always perceived as high risk investments especially in the field of property income and rental growth, encouraging pre-letting procedures and effective public funding initiatives (Adair et al., 2000). Actual policies and choices influence the future of our cities and need clear and transparent tools to manage the conflict between public and private interests (Pruzan and Bogetoft, 1991). The proposed method is a tool to support policy-makers to prioritise actions and public investments towards a sustainable development and effective waterfront regeneration projects.

## **4 Empirical exploration**

### *4.1 Data*

The analysis and literature review on the city of Torre Annunziata and on port cities in general led to the choice of five strategic aspects that influence the attractiveness of waterfronts: architecture and urban design; cultural and relational aspects; energy and environment; economic activities; transports and services. A number of 52 semi structured, in-depth interviews were conducted, to assess the perception of residents and stakeholders about the visual features of the district (Smith, 2011).

The interviews have been structured into three sections:

- 1 evaluation of current attractiveness of Torre Annunziata waterfront based on specific questions related to pictures
- 2 priority list table based on five strategic aspects
- 3 proposal and choice of the most desired ‘urban image’ for Torre Annunziata 2050.

The interviewees were representatives of all social subjects and associations in the city: residents, retailers, professionals, urban planners, entrepreneurs, public officials and policy-makers. They were asked to rate the present visual features of each aspect looking at pictures related to specific questions. then, interviewees were asked to range the five aspects in a priority list. The involvement of various stakeholders allows to process a “cognitive map (...), a kind of geographic map of the thought in which subjective knowledge, individual indicators and experiences are clarified and related through a particular set of relations” (Fusco Girard and Nijkamp, 2003). The choice of priorities is a fundamental step (Saaty, 1991) to assess which should be the most significant goals for funding and public policies in order to attract private investors and secure a guaranteed minimum return of property income to developers.

The interview concludes with five ‘visions’ proposed for the waterfront of Torre Annunziata 2050, each one connected to one of the analysed aspects of the district.

The analysed aspects that influence waterfront attractiveness are listed below:

- Architecture and urban design

This aspect refers to the visual features of the urban waterfront. Public spaces are areas in which everybody can walk, stay, relax, go shopping, go cycling and meet. They should be safe, clean and well lit. They should give identity to the place. The waterfront is the part of the city that is directly connected with the sea. It should include facilities and services. It should be vital and beautiful and give the city a sense of freedom.

- Cultural and relational environment

This aspect refers to the cultural life of the district. Festivals, celebrations and other cultural events represent an opportunity for citizens to share feelings, traditions and all kinds of activity with other people living or visiting the district. A cultural district should offer different facilities in order to allow people to enjoy concerts, go out for sports and gather for traditional celebrations. People should feel safe walking around the district and trust other visitors. Associations should cooperate with institutions and residents to build trust and participation.

- Energy and environment

This aspect refers to the use of renewable energies and to clean air, water and soil. An attractive district should take care of the environment and avoid pollution, separate wastes and using renewable energies, recycle materials and water. Buildings should be energy-efficient and urban greenery should create a comfortable microclimate.

- Economic activities


This aspect refers to the vitality of tourism, trade and entrepreneurial climate. A vital district should revalue traditional productions and create the opportunities to developing them towards innovation and creativity. Shipbuilding could attract investors and create employment. The district should offer a lot of shops and markets with a large variety of goods. Welcome and tourist activities should be well organised and people who come to the port should find all goods they need, fresh foods and all information about the territory.

- Transports and services

This aspect refers to transport and accessibility of the district and to the services offered to citizens. An accessible district should be reached and visited through private and public transport; it should offer an efficient, green and inexpensive public transport system (buses, trams, trains, boats, car sharing) and a network of bike/pedestrian routes. Health, education and administrative services and offices should be easily reached through public transport and pedestrian/bike routes; their public buildings should be clean and well kept.

The first part of the interview included a description of the area, the aims of the research and personal data collection. In the first step of the interview, stakeholders were asked to rate the performances of the district through the analysis of the above aspects. Specific questions related to significant pictures of the district were proposed to interviewees for each aspect (see Figure 2). These are the most important data related to the perception of current spatial quality of places, they represent the starting point to measure the change between current and potential attractiveness of analysed places.

**Figure 2** Visual structure of the interview (see online version for colours)

ASPETTO ARCHITETTONICO URBANISTICO		
	<b>Spazi Pubblici/Identitari</b>	
	Strade e piazze pedonali, parchi e giardini, passeggiate lungomare, biblioteche, stazioni, municipi, sono tutti luoghi pubblici che fanno parte della città. Come valuti il numero di spazi pubblici nel tuo distretto?	2
	Gli spazi pubblici del distretto hanno un carattere distintivo?	4
	Valuta l'atmosfera dei luoghi pubblici del distretto. Ritieni che siano anonimi e pericolosi oppure pensi che siano piacevoli e sicuri?	2
	Se potessi scegliere, in che misura collocheresti la tua residenza/attività in questo distretto?	4
	Quanto è importante per te abitare/lavorare in una città di mare?	5
	<b>Spazio Visualizzato</b>	
	Valuta il rapporto tra spazi liberi e spazi edificati. Ritieni che gli spazi non edificati siano troppi, o troppo pochi, oppure il rapporto è ben bilanciato?	2

Then, a priority list table (see Table 2) has been proposed to the interviewees to prioritise interventions for a future urban development strategy.

**Table 2** Priority list table

<i>Analysed aspects</i>	<i>Priority from 1 (max. priority) to 5 (min. priority)</i>	<i>Priority – components Please choose one component for each analysed aspect</i>	<i>Suggestions, drawings, ideas ...</i>
Architecture and urban design		Identity/public spaces Urban design Pedestrian Green areas Waterfront	
Cultural and relational environment		Enjoyment and cultural events Sport facilities Enjoyment and cultural facilities Perception about safety Social cohesion	
Energy and environment		Renewable energies Pollution Buildings energy efficiency Waste recycling	
Economic activities		Traditional/innovative productions Vitality of trade climate Vitality of entrepreneurial climate Welcome and tourism Wellness and SPA Vitality of waterfront activities	
Transports and services		Wealth and education Administrative services University and apprenticeship Transports Big infrastructures (port)	

Finally, five urban images for Torre Annunziata 2050 have been proposed to stakeholders to improve the overall attractiveness of the city. The images, or ‘visions’, have been processed considering the urban trends in European cities development (Nijkamp and Kourtit, 2012) and they are strictly related to the selected aspects that influence waterfront attractiveness:

- City of identity (architecture and urban design)

The image refers to a city that valorises its material and immaterial cultural heritage, connecting the waterfront area with a renovated historic centre and connecting the archaeological site of Oplontis to the port and the waterfront, making streets and public spaces clean and safe and promoting their image in the touristic circuits. Special transport systems are improved connecting the Roman remains with other internationally well-known archaeological sites such as Pompei, Ercolano and the



Vesuvian Villas nearby to the city. Traditional products, such as ‘pasta’, are also internationally promoted through festivals and special events combining them with local wines from Vesuvius and other gastronomic specialties. The waterfront is connected to the city and offers a lot of entertainment on the characteristic black volcanic sand of the beaches.

- Creative and cultural city (cultural and relational environment)

This image refers to a city where the waterfront district offers a lot of cultural activities and facilities (concert hall, cinema, exhibition areas, etc.) and traditional events are enhanced. New water sport facilities will be built on the waterfront and there will be lots of public places and green areas with sports facilities. Streets and squares are well kept and well lit, a lot of different entertainments are located near the port and the whole area is perceived as vital during both night and day. The waterfront is the place where people meet at any time; it offers spaces to study and work and is attractive thanks to its creative atmosphere.

- Liveable city (energy and environment)

This image refers to a clean, safe and green city, where the beautiful landscape and the investments in the green economy attract workers and residents. People living in the city can go everywhere on foot or by using the new bike paths. Students and young people can choose between several entertainments and a lot of green areas to go to for sports or just to relax. Waste and water are recycled and the streets are always clean; public and private buildings use renewable energy sources, including all the new buildings on the waterfront. Historic buildings are restored, improving their energy efficiency and opening them up as public spaces.

- Entrepreneurial city (economic activities)

The image of an entrepreneurial city is connected to a vital entrepreneurial climate, a city that produces innovation and gains access to the markets outside Europe thanks to its high-quality products (e.g., shipbuilding) and the high professionalism of workers and managers. An entrepreneurial city gives young people the opportunity to enter the global market thanks to its commercial and touristic port. It offers a lot of services for young entrepreneurs who want to realise their projects and offers a high level of education in the fields of economics, engineering and marine design. This is a city where the local institutions offer a low level of bureaucracy, gain access to several funding initiatives, and keep a legal and democratic entrepreneurial climate where everyone has the same opportunities to realise their projects.

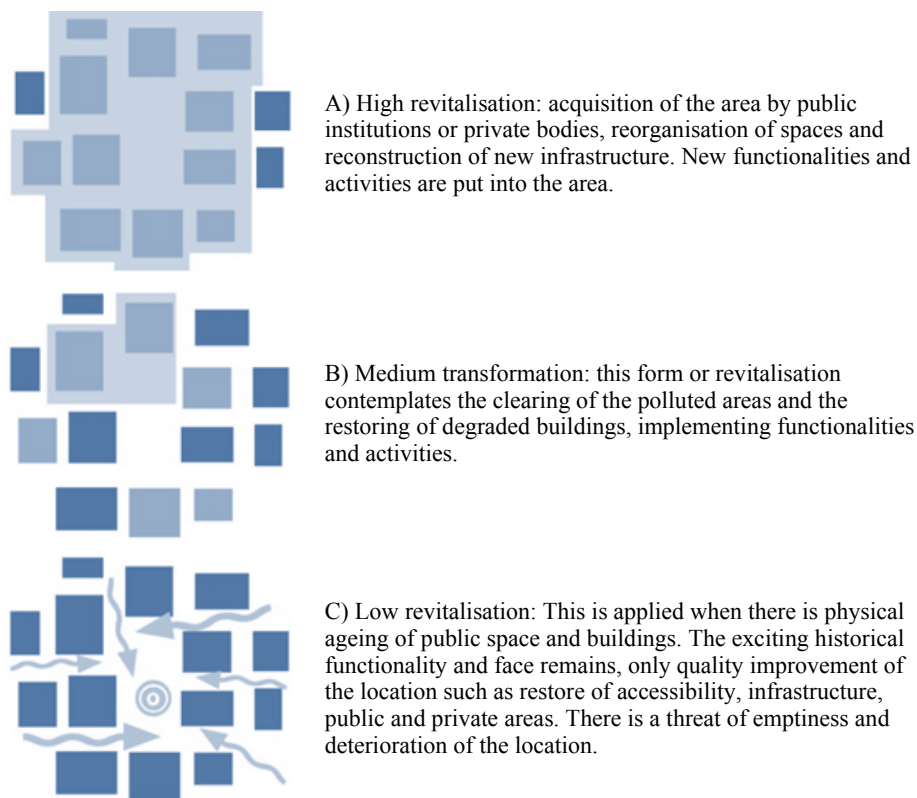
- Connected city (transports and services)

The image of a connected city refers to the development of advanced transportation infrastructures, starting from the existing port and railways and developing smart logistic systems and accessible communication systems through which the city becomes the main trade hub of the whole territory. The city can develop as a node of commercial transfers, capturing the flows of trading goods in the Mediterranean Sea, and connecting them with Europe through fast railways. This is a city where the

administrative services are efficient and well located and the pedestrian/bike access to the many offices is improved. Innovative information technologies are developed in order to make the administrative interactions easy and fast. This image refers to the innovation in all the administrative services and the city is a model of these types of services for other cities in the territory.

The last part of the interview included three possible kinds of transformations of the waterfront area. The surveyed chose among high, medium or low level of transformation of the district for each one of the following fields: public spaces; private spaces; accessibility; energy and environment; creativity and innovation; enjoyment and atmosphere; culture; services and facilities (see Figure 3).

**Figure 3** Urban faces (see online version for colours)



The high amount of collected data allowed the collection of a large database of stakeholders perceptions about the waterfront. A number of 52 interviews were conducted. Some of them were administered directly (19 interviews), while others were compiled independently by respondents (the remaining 33). An initial analysis of the average values of the two samples interviews ruled out a possible influence of the responses from the sample interviewed individually. In fact, the average values of the two main categories are aligned and do not represent significant deviations.

## 4.2 Empirical approach

The empirical approach is based on the combination of existing tools. The Likert scale was used for the evaluation of the perceptions related to each analysed aspect. A simple Likert scale has been chosen for the survey to have a rating scale that could be easy to understand by the interviewee, which contains a fairly large number of selectable numbers to ensure stability. The Likert scale appears to be the simplest among other scaling techniques such as Thurstone, Guttman, differential thermometer and semantic feelings. This technique consists mainly in developing a number of statements (technically defined as items) that express a positive and negative attitude with respect to a specific object. The sum of these judgments will tend to draw in a reasonably precise attitude of the subject towards the object. Each question is related to the choice of pre-set numbers – a scale of sufficient/insufficient, generally 5 or 7 mode. The respondents are asked to indicate their degree of agreement or disagreement with the statements of the survey. This method is applicable both for one-dimensional type of attributes than multidimensional questions.

The selected scale contains five items from 1 to 5 (1 = very poor, 2 = very poor, 3 = fair, 4 = good, 5 = excellent).

The evaluation is based on two assumptions:

- one-dimensionality of the attitudes under investigation: the different statements used must refer to the same concept, i.e., items/questions should detect the same property and then measure the same thing
- it is assumed that the distance between ‘very poor’ and ‘poor’ is the same as the one that exists between ‘good’ and ‘excellent’.

The advantage of this choice is that of making response categories intuitive and clear. Furthermore, the Likert scale provides a minimum of articulation of the interviewee choice, despite closed form of responses such as yes/no choice. The analysis was performed on storytelling by the association of the information collected from the respondents.

For the statistical analysis of the results of the interviews, several instruments have been used. Firstly, the analysis has been carried out by linear regression between the average preliminary score of visual perception for different aspects related to the characteristics of respondents. The linear regression analysis allows to control how the average rating is influenced by the characteristics of the respondents. Table 3 shows the selected variables. For the analysis of perceptions we used the average score for each sub-aspect. The results of this first analysis are represented using ‘spider diagrams’.

The regression function ‘multinomial LOGIT’ (multinomial logit model for evaluation and analysis of statistic data) has been used to analyse the second part of the interview, to find the interdependencies between priorities and different factors. This model allows to identify which factors are essential for qualitative choices of interviewees, in this case represented by the choice of priorities. The analytic model (see Figure 4) relates each choice ( $Y$ ) with different variables ( $x$ ), and allows to calculate specific values related to each variable.

**Table 3** Dependent and independent variables for linear regression

	<i>Variable</i>	<i>Name</i>	<i>Type</i>	<i>Values</i>
$Y$	Dependent variable	Average rates	Numeric	Numeric
$x_1$	Independent variable	Stakeholders	Dummy	0 = policy maker 1 = civil and professional associations 2 = entrepreneurs
$x_2$	Independent variable	Age	Numeric	Numeric
$x_3$	Independent variable	Gender	Dummy	0 = female 1 = male
$x_4$	Independent variable	Resident/non-resident	Dummy	0 = yes 1 = no

**Figure 4** Logit analytic model for the evaluation of priorities

$$\ln\left(\frac{p(x_i)}{1-p(x_i)}\right) = x_i'\beta = \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \dots + \beta_k x_{ki}$$

The research assumes each analysed aspect as dependent variable ( $Y$ ), defining independent variables ( $x_n$ ) as represented in Table 4.

**Table 4** Dependent and independent variables for LOGIT model

	<i>Variable</i>	<i>Name</i>	<i>Type</i>	<i>Values</i>
$Y$	Dependent variable	Chosen priority	Dummy	0 = architecture and urban design 1 = cultural and relational 2 = energy and environment 3 = economic activities 4 = transports and services
$X_1$	Independent variable	Age	Numeric	Numeric
$X_2$	Independent variable	Gender	Dummy	0 = female 1 = male
$X_3$	Independent variable	Resident/non-resident	Dummy	0 = yes 1 = no
$X_4$	Independent variable	Average aspect 1	Numeric	Numeric
$X_5$	Independent variable	Average aspect 2	Numeric	Numeric
$X_6$	Independent variable	Average aspect 3	Numeric	Numeric
$X_7$	Independent variable	Average aspect 4	Numeric	Numeric
$X_8$	Independent variable	Average aspect 5	Numeric	Numeric

The collected data on choices related to the ‘Urban Images 2050’ and to the choice of urban transformations were aggregated, but a larger number of interviews are needed to allow greater statistical significance of analysis.

Specific evaluation techniques have been chosen related to different data types collected from each section of the interview. The sample respondents were divided into three categories of stakeholders: public sector, represented by policy-makers; private sector, represented by entrepreneurs and investors; third sector, represented by civil and professional associations. In general, each category of respondents is homogeneous and it is an important and significant sample (see Table 5).

**Table 5** Percentage of interviewees divided into groups

<i>Stakeholders</i>		<i>Age</i>	
Policy maker	26%	20–40	37%
Civil and professional associations	53%	40–65	63%
Entrepreneurs	21%		
<i>Gender</i>		<i>Resident/non-resident</i>	
Female	32%	Yes	74%
Male	68%	No	26%

### 4.3 Results

The story telling plays an important role in the overall assessment of results. It is important to show ideas and suggestions collected through open questions of the survey, which support the evaluation process showing issues and challenges of waterfront regeneration as perceived by stakeholders.

The underdevelopment of the waterfront district is perceived as due to:

- the presence of organised criminality that controls very large areas of the territory
- diffused corruption that slows the processing and execution of correct policies for the city
- lack of urban planning, illegal disorderly buildings that influence the negative perception of visual features of the waterfront district
- lack of amenities in the port area
- physical barriers between the city and the sea, i.e., railway roads, also due to the presence of shipyards on the waterfront.

Regarding the logit model used for the evaluation of data collected in the second part of the interview – priority list table – we notice that linear regression showed a connection between the characteristics of respondents (see Table 6).

The correlation matrix does not highlight problems of collinearity among variables, all the coefficient of correlations are lower or equal to 0.7. In the first stage a linear model has been estimated. The aim is to evaluate the impact of personal characteristics (age, gender), residents and stakeholder qualification on average rates.

**Table 6** Matrix of correlations – linear regression

	Y_AVERAGE	AGE	GENDER	NON_RESIDENT	POLICY_M	CIV_PROF	ENTREPRE
Y_AVERAGE	1.0000						
AGE	0.5096	1.0000					
GENDER	0.7113	0.5208	1.0000				
NON_RESIDENT	-0.6053	-0.5043	-0.5779	1.0000			
POLICY_MAKER	0.5812	0.1644	0.4831	-0.4437	1.0000		
CIV_PROF_ASS	-0.1478	0.1208	-0.2479	0.2021	-0.3487	1.0000	
ENTREPRENE	-0.4024	-0.2510	-0.2290	0.2320	-0.6127	-0.5270	1.0000

The evaluation model can be described as following:

$$\begin{aligned} \text{Average\_rates}_i = & \beta_0 + \beta_1 \text{age}_i + \beta_2 \text{gender}_i + \beta_3 \text{non\_resident}_i + \beta_4 \text{policy\_maker}_i \\ & + \beta_5 \text{civil and professional ass}_i + \varepsilon_i \end{aligned}$$

**Table 7** Estimation results

<i>Variables</i>	<i>Y AVERAGE RATES</i>
AGE	0.00557 (0.00400)
GENDER	0.400*** (0.0790)
NON_RESIDENT	−0.179** (0.0764)
POLICY_MAKER	0.333** (0.138)
CIV_PROF_ASS	0.0880 (0.0927)
Constant	1.777*** (0.156)
Observations	52
R-squared	0.638

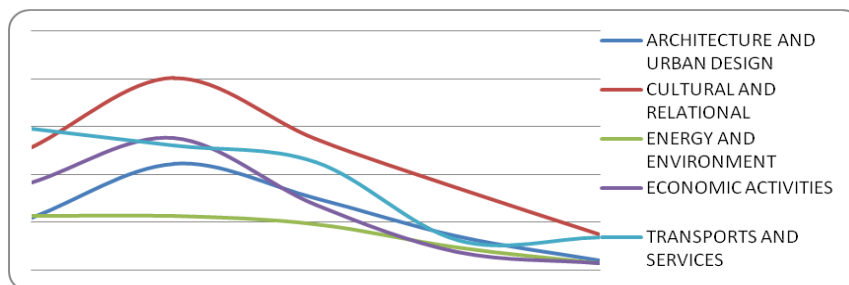
Notes: Robust standard errors in parentheses.

\*\*\* $p < 0.01$ , \*\* $p < 0.05$ , \* $p < 0.1$ .

The estimated model explains the 63% of the total variability. ‘Male’ has a positive effect on the average rates, which are in average higher than females of 0.4 and statistically significant at 1%. Interviewees who are not resident in the city have, in average, rates lower of 0.18 than residents (this result is statistically significant at 5%). The effect on the average rates of being a policy maker than an entrepreneur is positive, statistically significant at 5% and equal to 0.33, while being member of a civil a professional association is not statistically significant (as a robustness check of the results, for the exclusion of a multicollinearity problem, the variance inflation factor (VIF) is computed and is lower than 2 for all the variables).

Figure 5 shows the frequency distribution of scores for all categories of stakeholders.

**Figure 5** Frequency distribution of scores (see online version for colours)



A simple standard deviation table related to the Likert scale allows to evaluate the reliability of responses. Values of standard deviation lower than 1 are assumed as significant for the Likert scale. Table 8 shows a relative reliability of responses, probably due to overestimated values from policy-makers.

**Table 8** Average of scores for each analysed aspect and standard deviation

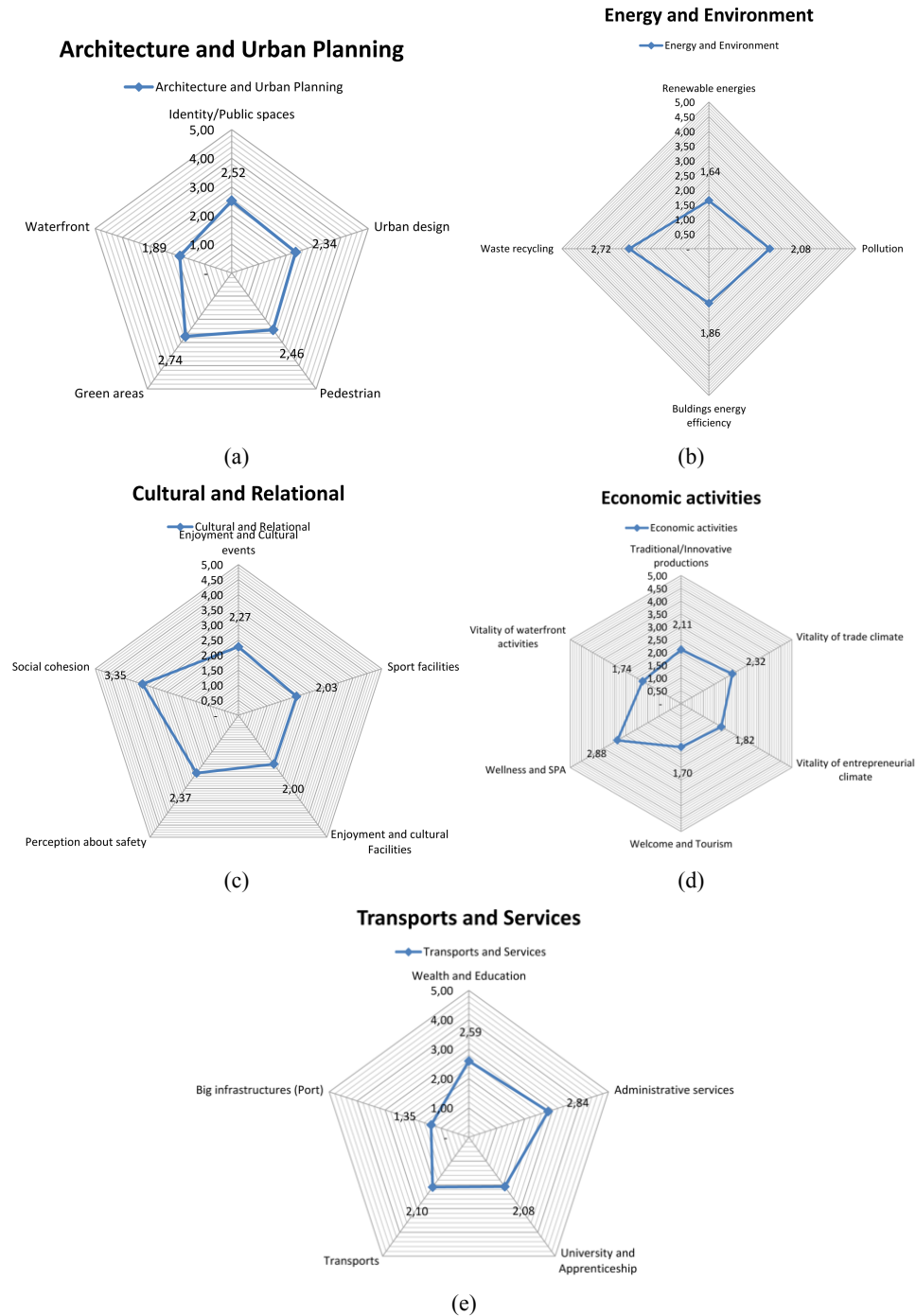
	<i>All</i>		<i>Policy maker</i>		<i>Civil and professional associations</i>		<i>Private sector</i>	
	$\sigma$	<i>Average</i>	$\sigma$	<i>Average</i>	$\sigma$	<i>Average</i>	$\sigma$	<i>Average</i>
Architecture and urban design	1.05	2.42	1.06	3.16	0.94	2.17	0.90	2.11
Cultural and relational	1.15	2.45	1.28	2.87	1.10	2.26	0.96	2.42
Energy and environment	1.13	2.39	1.16	2.90	1.06	2.07	0.96	2.56
Economic activities	0.95	2.11	0.99	2.44	0.87	1.96	0.92	2.21
Transports and services	1.20	2.17	1.48	2.54	1.10	2.00	0.91	2.11

The following are ‘spider diagram’ obtained from average total scores of all interviewees (see Figure 6). In the first aspect (architectural and urban design) the average scores are lower than 3, that corresponds to a ‘sufficient’ value, it follows that the architectural aspect is strongly affected and degraded. The perception of citizens denounces the lack of equipment. Figure 6(b) highlights problems related to energy and environment aspects in the waterfront area. The average scores stressed the perception of environmental quality as very low, however recent establishment of waste recycling by the local government allowed an average value for this sub-aspect that is near to the middle value. The aspect of economic activities characterises more than others the district. The presence of shipyards and ‘pasta’ factories on the waterfront has strongly influenced the development of Torre Annunziata, although these activities are today facing a slow decline. Citizens perceive the vitality of economic activities very negatively. Thermal spa is perceived as the only vital activity of the district. Figure 6(e) related to services is perceived as rather positive. The major infrastructure (port) is valued negatively for the lack of any kind of facilities and amenities. Transports and apprenticeship services are rated as negative. As expected, each category of stakeholders shows a different perception of current situation, although average rates are almost homogeneous for all interviewees. Figure 6 shows that policy-makers rated each aspect more positively than other stakeholders.

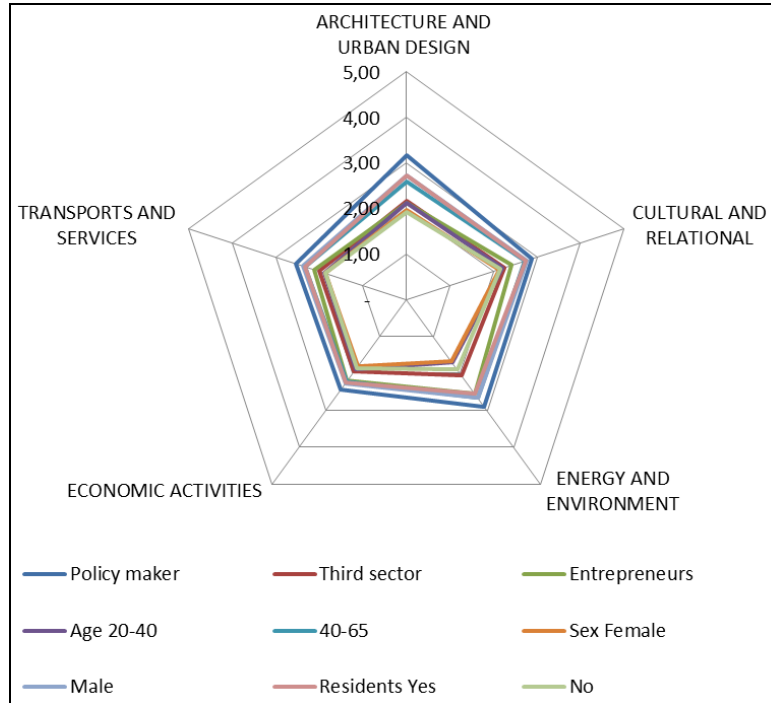
Collected data related to the perception of potential attractiveness highlight the large gap between the current situation and the potential (see Figure 8). It is possible to note that the average ratings of perceived potential attractiveness does not change a lot for different categories of stakeholders. It can be argued that all respondents almost equally perceive the potential attractiveness of the district. The figure shows the gaps between the current situation and potential attractiveness. The largest gap is about to ecological-environmental aspect.



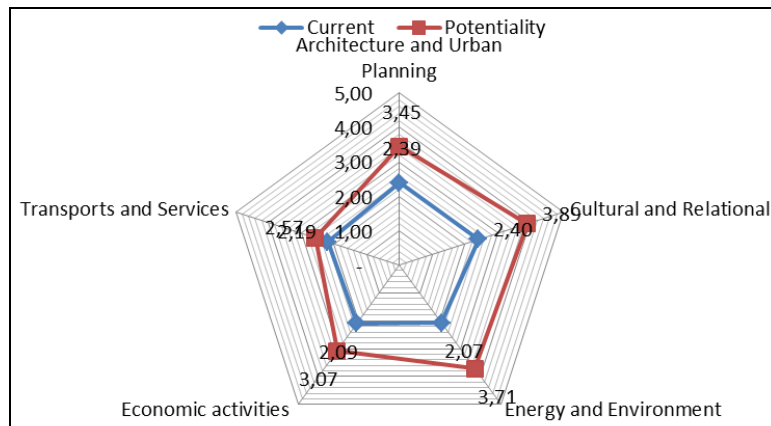
**Figure 6** Perceived present situation of waterfront district in Torre Annunziata, (a) architecture and urban planning (b) energy and environment (c) cultural and relational (d) economic activities (e) transports and services (see online version for colours)



**Figure 7** Average of scores – perception of current situation (see online version for colours)



**Figure 8** Visualisation of the gap between potential (red) and current (blue) attractiveness of the district (see online version for colours)



To evaluate the second part of the interview we used the LOGIT model that has demonstrated acceptable results even with a small sample of respondents (only 52 interviews) (see Tables 9 and 10).

**Table 9** Matrix of correlations – LOGIT

	Y	AGE	AGE	GENDER	RESIDE~T	ARCHIT~N	CULTUR~L	ENERGY~T	ECONOM~S	TRANSP~S
Y	1.0000									
AGE	0.1424	1.0000								
AGE	0.1424	1.0000	1.0000							
GENDER	0.0204	0.5208	0.5208	1.0000						
RESIDENTNO~T	0.1587	-0.5043	-0.5043	-0.5779	1.0000					
ARCHITECTU~N	0.1138	0.3557	0.3557	0.6400	-0.6356	1.0000				
CULTURALAN~L	0.2292	0.4233	0.4233	0.6223	-0.5120	0.7518	1.0000			
ENERGYANDE~T	0.0605	0.6219	0.6219	0.7174	-0.5352	0.7120	0.7461	1.0000		
ECONOMICAC~S	0.2317	0.3998	0.3998	0.5860	-0.5228	0.7047	0.7955	0.7869	1.0000	
TRANSPORTS~S	0.0175	0.4598	0.4598	0.6038	-0.4994	0.7960	0.7770	0.8415	0.7581	1.0000

**Table 10** Table of estimation results – LOGIT

	<i>Y</i>	<i>Coef.</i>	<i>Std. err.</i>	<i>z</i>	<i>P &gt;  z </i>	<i>(95% conf. interval)</i>
0						
AGE	.160469	.0576272	2.78	0.005	.0475217	.2734163
ARCHITECTURE	303.6598	5.944977	51.08	0.000	292.0079	315.3118
TRANSPORTS	-204.4394	3.743908	-54.61	0.000	-211.7773	-197.1015
ENERGYANDENV	352.288	5.151472	68.39	0.000	342.1913	362.3847
ECONOMICACTV	-498.2791	7.810255	-63.80	0.000	-513.5869	-482.9713
GENDER	-94.41093	2.103309	-44.89	0.000	-98.53334	-90.28852
NONRESIDENT	228.5751	2.771693	82.47	0.000	223.1427	234.0075
_cons	-142.7713	5.286795	-27.01	0.000	-153.1332	-132.4093
1						
AGE	.0251772	.0695059	0.36	0.717	-.1110519	.1614064
ARCHITECTURE	-213.2539	3.961137	-53.84	0.000	-221.0176	-205.4902
TRANSPORTS	512.8345	7.659842	66.95	0.000	497.8215	527.8475
ENERGYANDENV	-23.50828	3.690216	-6.37	0.000	-30.74097	-16.27559
ECONOMICACTV	-417.5869	7.856005	-53.16	0.000	-432.9844	-402.1894
GENDER	39.13723	3.843405	10.18	0.000	31.6043	46.67017
NONRESIDENT	142.3707	1.554656	91.58	0.000	139.3237	145.4178
_cons	219.249	7.742701	28.32	0.000	204.0735	234.4244

**Table 10** Table of estimation results – LOGIT (continued)

	<i>Y</i>	<i>Coef.</i>	<i>Std. err.</i>	<i>z</i>	<i>P &gt;  z </i>	(95% <i>conf. interval</i> )
2						
AGE	.1729856	.0641466	2.70	0.007	.0472606	.2987107
ARCHITECTURE	−314.9863	5.337494	−59.01	0.000	−325.4476	−304.525
TRANSPORTS	645.319	8.385897	76.95	0.000	628.8829	661.7551
ENERGYANDENV	124.4849	2.646054	47.05	0.000	119.2987	129.671
ECONOMICACTV	−1,155.569	11.10221	−104.08	0.000	−1,177.329	−1,133.809
GENDER	372.8474	3.985974	93.54	0.000	365.035	380.6597
NONRESIDENT	294.4254	2.309562	127.48	0.000	289.8988	298.9521
_cons	1,054.37 (base outcome)	13.71256	76.89	0.000	1,027.494	1,081.246
3						
4						
AGE	−122426	.0498642	−2.46	0.014	−2201.581	−.0246939
ARCHITECTURE	10.92846	1.755593	6.22	0.000	7.487562	14.36936
TRANSPORTS	−118.4502	3.617967	−32.74	0.000	−125.5413	−111.3591
ENERGYANDENV	108.4162	2.312545	46.88	0.000	103.8837	112.9487
ECONOMICACTV	20.84608	3.428169	6.08	0.000	14.127	27.56517
GENDER	−20.4035	1.121143	−18.20	0.000	−22.6009	−18.2061
NONRESIDENT	136.8883	1.54022	88.88	0.000	133.8696	139.9071
_cons	−93.24141	5.756896	−16.20	0.000	−104.5247	−81.9581

As the matrix of correlations show, we did not find any problem of high correlation among variables, the highest value is 0.8 and it is considered as still acceptable.

The above tables presents the results of a multinomial logistic estimation. The model converged after only seven iterations. The likelihood ratio chi-square of 6,4396.71 with a  $p$ -value  $< 0.0001$  tells us that our model as a whole fits significantly better than an empty model. The baseline outcome is economic activities scenario for the baseline comparison with the other groups, because this is the priority with the highest number of preferences expressed by the responders.

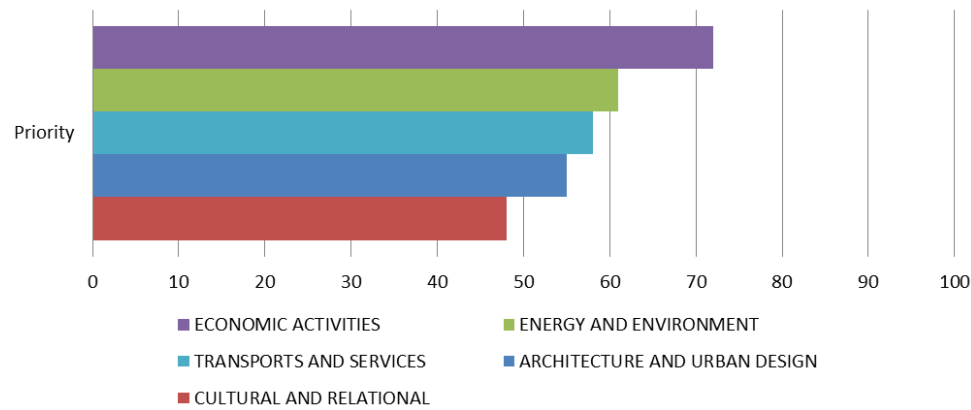
Our aim is to evaluate the effect of the variables: age, gender, residence and the average rates for each aspect of priority on the log odds of the priority chosen. When architecture and urban design is chosen as priority ( $Y = 0$ ), all the variables considered have a statistically significant effect; in particular 'age', 'average of perception of architecture', 'average energy and environment' and people that are 'not resident' in Torre Annunziata have a positive effect. This means that the probability that architecture and urban design priority is chosen vs. the Economic priority increases with the increasing of the age of the respondents and if they are not resident in Torre Annunziata, and also when respondents have an higher score in the 'average energy and environment'. A negative relation is found for 'average transports', 'average economic activity' and 'gender'.

If the chosen priority is cultural and relational ( $Y = 1$ ) vs. the economic scenario, the choice is not statistically affected by the variable age, while all the other independent variables are statistically significant at least at 5%. The variables that positively affect the choice of this scenario are the score in the 'average transport', the 'gender' (male) and the 'residence' of respondents. An interesting aspect is that, this probability is positively correlated also with the score in the 'average transport', so the cultural scenario is supported also by a major attention to the transports aspects. People who gave an higher score in the average of perception in economic activity aspect will have a less probability of choosing this scenario respect to the economic scenario.

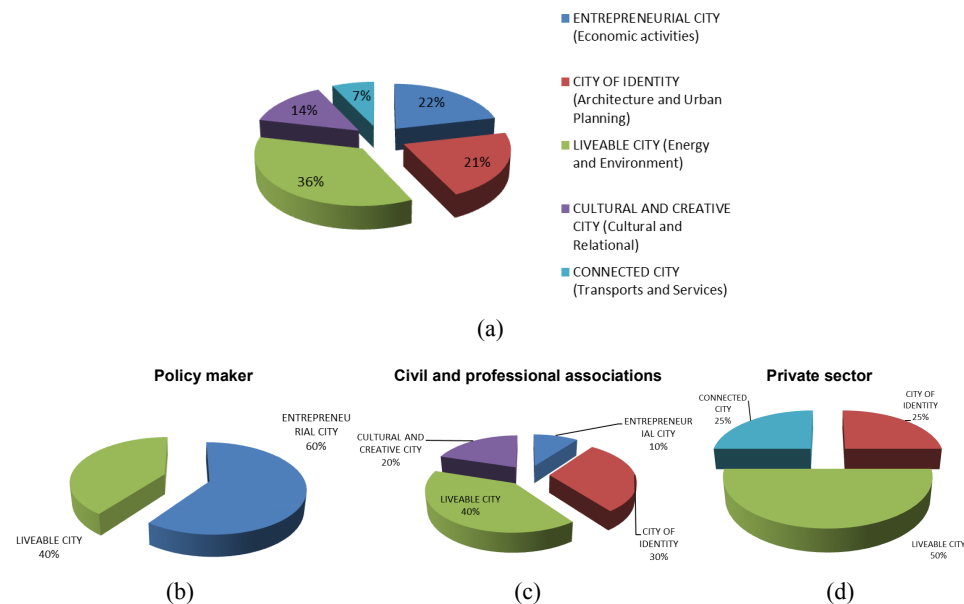
In the case of the energy and environment scenario ( $Y = 2$ ), all the variables have a statistically significant effect (at least at 5%). A positive relation is found for the variables 'age', 'average transports', 'average energy and environment', 'gender' and 'non resident'. The relative log odds of being in the Energy and environment vs. the economic priority increases with the increasing of the score in 'average transport aspects', for 'males' (gender) and 'non-resident'.

The last priority is energy and environment, in which the average of 'transport and services aspects' is dominant. The relative log odds of being in this priority vs. the economic activity priority is positively affected by 'average architecture', 'average energy and environment', 'economic activity' and 'residence'. Despite the previous framework, in this case the effect of age is negative, so for younger people the log odds of being in this priority respect to the economic priority is higher. This is also the only case in which the effect of the score in 'average economic activity' positively affect the log odds of a scenario.

Thus, despite the relatively small sample interviewed (52 interviews), results can be considered statistically reliable, and they confirm the identification of stakeholder groups and their choices that are statistically correlated. For future research, we aim to increase the number of interviews to define further statistical correlations.

**Figure 9** Priority list evaluation scheme – aggregation (see online version for colours)

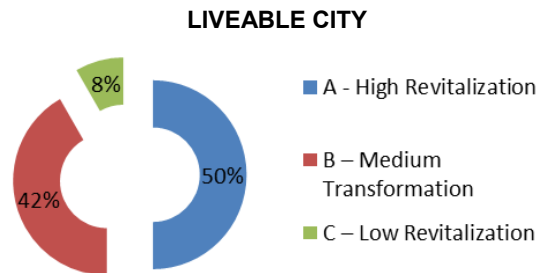
The last part of the survey focused on the choice of the most desired future ‘image’ of the city 2050 (see Figure 10).

**Figure 10** Results of the choice of the most desired urban image (see online version for colours)

It is interesting to analyse the preferences related to the Urban Images 2050 according to the different categories of stakeholders. Results not always confirmed the data of the second part of the interview. Rather surprisingly, citizens tackled as a scenario for future investments the ‘liveable city’ [Figure 10(c)], in contrast to the choice of priorities, that has been ‘economic activities’ (Figure 9). Policy makers clearly chose to allocate potential investments to the revitalisation of the entrepreneurial environment, while citizens and entrepreneurs chose for a liveable and cultural district.

Finally, interviewees filled in the matrix of faces/images in which they indicated the most effective urban transformation (urban face) in order to reach each vision (see Figure 11).

**Figure 11** Choice of the most effective urban transformation strategy (see online version for colours)



Data evaluation through specific evaluation methods highlights the different perception of urban attractiveness of the waterfront of Torre Annunziata depending on the characteristics of sample interviewees. Significant variables that influence the choice of stakeholders emerged from the research, although the number of interviews is relatively low. The sample of 52 interviews proved to be fairly significant and highlight the following results:

- poor environmental quality (present situation)
- need of improvement of quality of life (potential)
- presence of organised criminality (story telling)
- desire of a more vital economic environment (priority)
- choice of the 'liveable city' as strategic urban image for the future of the city (vision)
- need of strong changes in large transformation areas in order to achieve the goal of a liveable city (urban faces).

“Vital cities have marvellous innate abilities for understanding, communicating, contriving, and inventing what is required to combat their difficulties (...) Lively, diverse, intense cities contain the seeds of their own regeneration, with energy enough to carry over for problems and needs outside themselves” (Jacobs, 1961). This research shows that port cities in Southern Italy have potentially the necessary vitality to overcome their present economic and environmental difficulties. Results highlight that “the wise combination of ‘cultural economy’ and ‘green economy’ could be the answer to the crisis of the southern port cities in Italy (Fusco Girard, 2010), where the preservation of the landscape and the enormous cultural heritage require innovative approaches based on the circularisation of economic, social, cultural and environmental processes (Ravetz et al., 2012).



## 5 Conclusions

The research shows how attractiveness of waterfronts depend closely on the perceived visual quality. Development plans for the waterfront should improve the conditions of port and seaside areas encouraging the enhancement of urban design of public spaces. Decision-makers (e.g., responsible representatives, politicians, investors, and other actors) are the target of the research. They can influence the constellation of socio-economic characteristics of cities making them competitive and resilient (Nijkamp and Kourtit, 2012).

Results show the reliability of this methodology to support decisions about the enhancement of city attractiveness through different outputs:

- design of a shared ‘urban image’ for the development of Torre Annunziata waterfront, processed by the community in an active way, in order to involve citizen in the planning activities of their city
- definition of an organic framework of problems that can be useful to identify possible solutions through participative and transparent tools
- identification of priorities towards shared community goals.

Some considerations can be made about the results of the three sections of the interview and their correlations. Firstly, we noticed differences in perception scores among the three groups of stakeholders (policy makers, entrepreneurs, civil associations). In fact, the overall scores of policy makers is higher than other categories. This can be interpreted as a probable bias due to the presence of researchers during the administration of interviews to policy makers, who could be reached only during a face-to-face meeting. Policy makers probably interpreted the interview as an opportunity to highlight advancements of the city due to current municipal policies. On the other hand, perceptions of female interviewees resulted very low compared to other categories, probably due to the greater sense of insecurity perceived by women when looking at pictures showing abandoned and empty urban areas. Furthermore, we noticed that residents showed better scores compared with non-residents. This is considered a relevant result related to the sense of identity of residents, who have a better knowledge of places and consequently showed greater sense of security and identity to the city; the high score that residents gave to architecture and urban design, related to identity and relation with places, confirms this interpretation.

The first part of the interview contained several criteria related to current perception of places and to their potential attractiveness, which is also correlated to the choice of priorities in the second part of the interview. The logit model showed several statistically relevant correlations with a relatively small number of interviews, but more data are needed to obtain policy-significant outcomes. The aim of this research is to process a methodology and to test the reliability of the model in the case study, considering that it can be improved taking into account specific goals, contexts and categories of stakeholders. During the face-to-face meetings with stakeholders we noticed that the average time of 25 minutes to fill in the interview has been sometimes perceived as too long, although it has been considered interesting and useful by the interviewees. Thus, the overall understanding of the objectives and questions of the interview can be considered as acceptable, although it could be simplified in some points. The use of pictures associated to each aspect and sub-aspect of the city attractiveness highlights the relations

between visual features and perceived quality of the urban environment (Smith, 2011) and deserves further investigation. It could be interesting to improve the interview structure with conceptual pictures and renderings of Urban Images 2050, currently described in texts that could be too long to read at the end of the interview.

The results of the analysis of collected data of the priority list table show a significant predominance of the economic activities aspect. This result can be related to the high level of unemployment in Torre Annunziata and it was expected considering the lack of social security structures and the diffused presence of criminality. The choice and analysis of priorities is an important part of the research because it is related to the effective allocation of public investments. Objectives of redevelopment projects and refunctionalisation of disused areas have greater positive impact on urban development when they meet the real needs of stakeholders. The analysis of stated preferences in hypothetical market scenarios are fundamental to establish positive synergies between private and public interests, considering specific needs and desires of the community. As expected, stakeholders in Torre Annunziata perceive environmental aspects as more significant than cultural and relational aspects; this is probably related to the high level of pollution in post-industrial sites, which have been environmentally exploited for decades and need deep remediation. On the other hand, cultural and relational activities and architecture and urban planning aspects have shown lower priority due to the higher level of satisfaction perceived by interviewees in other parts of the interview.

Regarding the choice of the Urban Image 2050, significant differences can be noticed among different groups of stakeholders. In general, all interviewees chose the 'livable city' as the preferred one, while policy maker chose the entrepreneurial city as the main goal. The enhancement of cultural heritage (city of identity) has been chosen as important by private and civil sector. These results are coherent with the other parts of the interview and deserve further investigation to design a long-term strategic plan for the city based on the enhancement of waterfront and port areas.

The results of this research can be used to support decision makers and policy makers towards the identification of a shared and viable 'vision' for the future of the city. The value of the proposed method stays in the capability to involve all categories of residents: civil associations, investors, professionals, retailers, policy makers. The aim is to lead citizens to an active participation in the strategic choices of their hometown, allowing them to be part of the planning processes in their own districts, collecting their ideas, feelings, wishes. This allows the processing of a 'conceptual map' that expresses the expectations of the community towards the desired 'vision' for the waterfront and the entire city. This methodology demonstrated to be reliable and understandable by all categories of stakeholders, and it represents a flexible and adaptable tool to collect citizen perceptions. It has to be noticed that expert knowledge is required to adapt the interview structure to specific contexts, and a relatively large number of interviews should be collected to ensure the stability of the model. This could result in additional costs that could be not easily supported especially in small cities. Nevertheless, it can be argued that the need for more effective allocation of public funding would legitimise the costs of the evaluation. Moreover, the use of transparent and participative tools for the engagement of local community could positively affect the willingness to pay for specific taxes and attract more investments to redevelopment areas. Thus, this research confirms the importance of "evaluation methods opened to participatory procedures" (Fusco Girard and Nijkamp, 2003) and highlights the relevance of the proposed tool for the identification of priorities in public investments, the enhancement of attractiveness of

redevelopment areas and the processing of a shared long-term vision (urban image) of the city based on citizen perceptions and desires.

## References

- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Poon, J., Hutchison, N., Watkins, C. and Gibb, K. (2000) *Benchmarking Urban Regeneration*, RICS Foundation, London.
- Bianchini, F. (2002) *Cultura e sviluppo del territorio: un quadro delle professioni emergenti*, Economia della Cultura, Il Mulino, Bologna.
- Bonaiuto, M., Bonnes, M., Nenci, A.M. and Carrus, G. (2011) *Urban Diversities – Environmental and Social Issues*, Hogrefe Publishing, Göttingen, Lower Saxony, Germany.
- Bonaiuto, M., Carrus, G. and Bonnes, M. (2002) 'Valutazioni "esperte" e valutazioni "ingenue" nella percezione di qualità dell'ambiente urbano', *Atti dei Convegni Lincei 182 "Ecosistemi urbani"*, Roma, 22–24 ottobre 2001, accademia Nazionale dei Lincei e CNR, Roma, pp.825–840.
- Camagni, R. and Capello, R. (2002) *Apprendimento collettivo e competitività territoriale*, Franco Angeli, Milano.
- Carta, M. (1996) *Pianificazione territoriale urbanistica. Dalla Conoscenza alla Partecipazione*, Laboratorio di Pianificazione Territoriale Medina.
- CENSIS (2009) *Recupero dei waterfront e sviluppo territoriale. Opportunità per Pozzuoli*, CENSIS, Pozzuoli.
- Colletta, T. (2010) 'Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici', *Storia dell'Urbanistica*, Campania, 1st ed., Vol. 9, Edizioni Kappa, Rome, Italy.
- Della Spina, L. (1999) *Procedure di valutazione della qualità abitativa*, Gangemi Editore, Roma.
- Dematteis, G., Indovina, F., Magnaghi, A., Piroddi, E., Scandura, E. and Secchi, B. (2006) *I futuri delle città. Tesi a confronto*, Franco Angeli, Milano.
- Fera, G. (2002) *Urbanistica: teorie e storia*, Gangemi, Roma.
- Ferrara, A.R. and Nisticò, R. (2013) 'Well-being indicators and convergence across Italian regions', *Applied Research in Quality of Life*, Vol. 8, No. 1, pp.15–44.
- Florida, R. (2005) *The Flight of the Creative Class: The New Global Competition for Talent*, Harper Collins, London.
- Florida, R. (2012) *The Rise of the Creative Class: Revisited*, Basic Book, New York.
- Florida, R. and Mellander, C. (2010) 'There goes the metro: how and why artists, Bohemians and gays effect housing values?', *Journal of Economic Geography*, Vol. 10, No. 2, pp.167–188.
- Florida, R., Mellander, C. and Stolarick, K. (2009) *Beautiful Places: The Role of Perceived Aesthetic Beauty in Community Satisfaction*, Working Paper Series, Martin Prosperity Research Institute, Toronto, Ontario, REF. 2009-MPIWP-008.
- Fornara, F., Bonaiuto, M. and Bonnes, M. (2011) *Indicatori di qualità urbana residenziale percepita (IQU RP)*, Manuale d'uso di scale psicometriche per scopi di ricerca e applicativi, Franco Angeli, Milano.
- Fukuyama, F. (1995) *Trust: The Social Virtues and the Creation of Prosperity*, Free Press, New York.
- Funck, R.H. (1995) 'Competition among locations: objectives, instruments, strategies, perspectives', in Giersch, H. (a cura di): *Urban Agglomeration and Economic Growth*, Springer-Verlag, Heidelberg.
- Fusco Girard, L. (2010) 'Sustainability, creativity, resilience: toward new development strategies of port areas through evaluation processes', *International Journal of Sustainable Development* 2010, Vol. 13, Nos. 1–2, pp.161–184.

- Fusco Girard, L. (2011) 'Per uno sviluppo umano sostenibile nel Mezzogiorno: come gestire la transizione verso una nuova base economica urbana?', *Il Nord e il Sud dell'Italia a 150 anni dall'Unità*, pp.759–779, Quaderno Speciale, Svimez.
- Fusco Girard, L. and Nijkamp, P. (2003) *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, 3rd ed., Franco Angeli, Milano, Italy.
- Fusco Girard, L., Nijkamp, P. and Baycan, T. (2011) *Sustainable City and Creativity. Promoting Creative Urban Initiatives*, Ashgate, Farnham, Surrey, England.
- Governa, F. (1997) *Il milieu urbano. L'identità territoriale nei processi di sviluppo*, Franco Angeli, Milano.
- Hein, C. (2011) *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*, Routledge, Abingdon, New York.
- Jacobs, J. (1961) *Cities and the Wealth of Nations*, Random House, New York, NY.
- JRF Foundation (1998) *Attracting Private Finance into Urban Regeneration*, RICS Books, London [online] <http://www.jrf.org.uk/sites/files/jrf/hr558.pdf>.
- Landry, C. (2000) *The Creative City: A Toolkit for Innovators*, Earthscan Publishers, London.
- Landry, C. and Bianchini, F. (1995) *The Creative City*, Demos, London.
- Lynch, K. (1960) *The Image of the City*, MIT Press, Cambridge.
- Nijkamp, P. and Kourtit, K. (2012) *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*, Department of Spatial Economics, Amsterdam.
- Nijkamp, P., Kourtit, K. and Suzuki, S. (2012) *Exceptional Places: The Rat Race Between World Cities*, Department of Spatial Economics, Amsterdam.
- Nussbaum, M. (2000) *Women and Human Development*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Nussbaum, M. and Sen, A. (1993) *The Quality of Life*, Clarendon Press, Oxford.
- Nuvolati, G. (1998) *La qualità della vita delle città. Metodi e risultati delle ricerche comparate*, Franco Angeli, Milano.
- Porter, M. (1990) *The Competitive Advantage of the Nations*, Free Press, New York.
- Porter, M. (2011) *Il vantaggio competitivo*, Piccola Biblioteca Einaudi, Torino.
- Pruzan, P. and Bogetoft, P. (1991) *Planning with Multiple Criteria*, North Holland, Amsterdam.
- Ravetz, J., Fusco Girard, L. and Bornstein, L. (2012) 'A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities', *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, Vol. 12, No. 1, Università degli Studi di Napoli Federico II, Napoli.
- Russo, P. (2011) *Impatto territoriale dei grandi eventi e industria dei servizi correlate*, Centro Studi – Unione Industriali di Napoli, Naples.
- Saaty, T.L. (1991) *The Logic of Priorities*, RWS Publications, Pittsburgh.
- Sassen, S. (2002) *Globalizzati e scontenti*, Il Saggiatore, Milano.
- Sassen, S. (2008) *Una sociologia della globalizzazione*, Einaudi, Torino.
- Schubert, D. (2011) 'Seaport cities', in Hein, C. (Ed.): *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*, Routledge, Abingdon, New York.
- Scott, A.J. (2003) *The Cultural Economy of Cities*, London, Sage.
- Smith, J.A. (2011) *The Influence of District Visual Quality on Location Decisions of Creative Entrepreneurs*, JAPA, DOI: 10.1080/01944363.2011.567924 [online] <http://dx.doi.org/10.1080/01944363.2011.567924> (accessed 13 April 2011).
- Storper, M. and Manville, M. (2006) 'Behaviour, preferences and cities: urban theory and urban resurgence', *Urban Studies*, Vol. 43, No. 8, pp.1247–1274.
- UNDESA (2013) *World Population Prospects: The 2012 Revision*, United Nations Department for Economic and Social Affairs, New York.
- Urry, J. (1995) *Consuming Places*, Routledge, New York.

### **Websites**

<http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/>  
[http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/eci\\_final\\_report.pdf](http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/eci_final_report.pdf)  
[http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/methods/mth\\_ccr\\_en.htm](http://ec.europa.eu/europeaid/evaluation/methodology/methods/mth_ccr_en.htm)  
[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/thefunds/instruments/jessica\\_it ...](http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_it...)  
[http://www. Agenda 21 culture.net](http://www.Agenda21culture.net)  
<http://www.creative-growth.eu/>  
<http://www.creativemetropoles.eu/>  
<http://www.daretobedigital.com/>  
[http://www.eib.org/attachments/documents/jessica\\_evaluation\\_focused ...](http://www.eib.org/attachments/documents/jessica_evaluation_focused...)

**Allegato E:** Angrisano A., Gravagnuolo A., Cozzolino E., Cusano C, Ficarra C., Macolino A., Militello D., Zurolo A. (2014). La valutazione delle trasformazioni urbane nell'ambito del grande progetto Pompei. BDC n. 14. ISSN 1121-2918, elettronico ISSN 2284-4732.

# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

## 14

numero 1 anno 2014







# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

## 14

numero 1 anno 2014

**Complex  
Evaluations  
for Hybrid  
Landscapes**



# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402  
80134 Napoli  
tel. + 39 081 2538659  
fax + 39 081 2538649  
e-mail [info.bdc@unina.it](mailto:info.bdc@unina.it)  
[www.bdc.unina.it](http://www.bdc.unina.it)

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard  
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II  
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000  
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

#### Editor in chief

**Luigi Fusco Girard**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Co-editors in chief

**Maria Cerreta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Pasquale De Toro**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Associate editor

**Francesca Ferretti**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial board

**Antonio Acierno**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Biggiero**, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Bruno**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Vito Cappiello**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Mario Coletta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Teresa Colletta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Ileana Corbi**, Department of Structures for Engineering  
and Architecture, University of Naples Federico II,  
Naples, Italy  
**Livia D'Apuzzo**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Gianluigi de Martino**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Forte**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Rosa Anna Genovese**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Fabrizio Mangoni di Santo Stefano**,  
Department of Architecture, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Luca Pagano**, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Stefania Palmentieri**, Department of Political Sciences,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Picone**, Department of Architecture, University  
of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Michelangelo Russo**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Salvatore Sessa**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial staff

**Alfredo Franciosa**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesca Nocca**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Scientific committee

**Roberto Banchini**, Ministry of Cultural Heritage  
and Activities (MiBACT), Rome, Italy  
**Alfonso Barbarisi**, School of Medicine, Second  
University of Naples (SUN), Naples, Italy  
**Eugenie L. Birch**, School of Design, University  
of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America  
**Roberto Camagni**, Department of Building  
Environment Science and Technology (BEST),  
Polytechnic of Milan, Milan, Italy  
**Leonardo Casini**, Research Centre for Appraisal  
and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy  
**Rocco Curto**, Department of Architecture and Design,  
Polytechnic of Turin, Turin, Italy  
**Sasa Dobricic**, University of Nova Gorica,  
Nova Gorica, Slovenia  
**Maja Fredotovic**, Faculty of Economics,  
University of Split, Split, Croatia  
**Adriano Giannola**, Department of Economics,  
Management and Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Christer Gustafsson**, Department of Art History,  
Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden  
**Emiko Kakiuchi**, National Graduate Institute  
for Policy Studies, Tokyo, Japan  
**Karima Kourtiti**, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Mario Losasso**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Jean-Louis Luxen**, Catholic University of Louvain,  
Belgium  
**Andrea Masullo**, Greenaccord Onlus, Rome, Italy  
**Alfonso Morvillo**, Institute for Service Industry  
Research (IRAT) - National Research Council of Italy  
(CNR), Naples, Italy  
**Giuseppe Munda**, Department of Economics and  
Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona,  
Barcelona, Spain  
**Peter Nijkamp**, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Christian Ost**, ICHEC Brussels Management School,  
Ecaussinnes, Belgium  
**Donovan Rypkema**, Heritage Strategies International,  
Washington D.C., United States of America  
**Ana Pereira Roders**, Department of the Built  
Environment, Eindhoven University of Technology,  
Eindhoven, The Netherlands  
**Joe Ravetz**, School of Environment, Education  
and Development, University of Manchester,  
Manchester, United Kingdom  
**Paolo Stampacchia**, Department of Economics,  
Management, Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**David Throsby**, Department of Economics, Macquarie  
University, Sydney, Australia





## Indice/Index

- 7      Editoriale  
*Luigi Fusco Girard*
- 11      Verso il Piano Strategico  
di una città storica: Viterbo  
*Luigi Fusco Girard, Fortuna De Rosa,  
Francesca Nocca*
- 39      Valutazioni multi-metodologiche  
per il Paesaggio Storico Urbano:  
la Valle dei Mulini di Amalfi  
*Maria Cerreta, Viviana Malangone*
- 61      Valori e valutazioni del Paesaggio Storico  
Urbano: metodologie ed approcci per la  
conservazione integrata e gestione  
dei siti UNESCO  
*Fortuna De Rosa*
- 85      Il paesaggio urbano delle città portuali: la  
dimensione complessa nella valutazione  
dello sviluppo sostenibile  
*Maria Di Palma*
- 109      La valutazione delle trasformazioni urbane  
nell'ambito del Grande Progetto Pompei  
*Mariarosaria Angrisano, Antonia  
Gravagnuolo, Ester Cozzolino, Claudia  
Cusano, Chiara Ficarra, Anna Macolino,  
Daniele Militello, Alessandra Zurolo*
- 129      Urban design, institutional context and  
decision-making process. Two cases of  
waterfront regeneration in Apulia (Italy)  
*Raffaele Attardi, Antonietta Canta,  
Carmelo Maria Torre*

- 145      Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e promozione d'impresa: il caso The Brewery, Boston  
*Gabriella Esposito De Vita, Claudia Trillo*
- 165      Marketplace e spazio pubblico. Sviluppo urbano nella città consolidata tra crisi e ri-localizzazione  
*Stefania Ragozino*
- 185      Valutazioni multicriterio e GIS: analisi del mercato immobiliare ed indirizzi progettuali per le Zone a Traffico Limitato nel centro storico di Napoli  
*Pasquale De Toro, Flavia Soprani*
- 203      Gothic line: mapping Gothic in Naples. Sharing culture for conservation  
*Mara Capone*
- 221      La valorizzazione diffusa: il riuso del patrimonio ferroviario dismesso  
*Stefania Oppido*

---

## LA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE NELL'AMBITO DEL GRANDE PROGETTO POMPEI

*Mariarosaria Angrisano, Antonia Gravagnuolo, Ester Cozzolino, Claudia Cusano,  
Chiara Ficarra, Anna Macolino, Daniele Militello, Alessandra Zurolo*

### Sommario

L'articolo propone una metodologia partecipativa per la valutazione delle trasformazioni urbane in aree degradate e abbandonate, basata sulla valutazione della qualità visiva percepita dei luoghi da parte di diverse categorie di *stakeholder*. La metodologia proposta è applicata nell'ambito del Grande Progetto Pompei, programma che prevede la riqualificazione degli scavi archeologici all'interno del Sito UNESCO ed il miglioramento della fruibilità anche nei comuni limitrofi. In particolare l'articolo si focalizza sulla rigenerazione del *waterfront* di Torre Annunziata. L'obiettivo della ricerca è quello di fornire uno strumento partecipativo di supporto alle decisioni, adattabile ad altri contesti, per orientare al meglio le scelte progettuali ed identificare le priorità di intervento sulla base di una visione di città condivisa.

Parole chiave: rigenerazione urbana, strumenti partecipativi, waterfront

## ASSESSMENT OF URBAN TRANSFORMATION WITHIN THE GREAT POMPEII PROJECT

### Abstract

This paper proposes a participatory methodology for the assessment of urban transformations in degraded and abandoned areas, based on the evaluation of the perceived visual quality of places by different categories of stakeholders. The proposed methodology is applied in the context of the Great Pompeii Project, a public program aimed at the requalification of the archaeological UNESCO world heritage site of Pompeii-Herculaneum and the improvement of urban quality in the neighboring cities. In particular, the article focuses on the regeneration of the waterfront in Torre Annunziata, in the Gulf of Naples. The objective of this research is to provide a participatory decision support tool, adaptable to other contexts, to better inform the design choices and to identify the priorities of intervention based on a shared vision of the city.

Keywords: urban regeneration, participatory tools, waterfront

## 1. Introduzione

Negli ultimi decenni le città hanno subito radicali trasformazioni dovute alla rapida crescita dell'urbanizzazione (UNDESA, 2012) che ha determinato un aumento del consumo di suolo (ISPRA, 2014) ed una domanda sempre maggiore di beni e servizi nelle grandi città. Al contempo, molte città medie e piccole stanno attraversando una fase di decremento demografico ed abbandono di intere aree urbane e sono pertanto definite *shrinking cities*, città in contrazione, nella letteratura internazionale (Pallagst *et al.*, 2013). La sfida dell'urbanizzazione contemporanea consiste nell'assicurare condizioni di vita più "umane" (UN-Habitat, 2014) nelle città in rapida espansione ed allo stesso tempo individuare approcci innovativi e sostenibili per la rigenerazione delle città medie e piccole, valorizzando le risorse disponibili (Fusco Girard, 2014). L'individuazione e valorizzazione delle risorse ambientali, culturali, socio-relazionali ed economiche riconosciute, così come di quelle latenti che rappresentano potenzialità inesprese dei territori, richiede il coinvolgimento delle comunità locali e di tutti i portatori di interesse verso l'elaborazione di una visione di città a medio-lungo termine condivisa, ma anche flessibile e adattiva (ICLEI, 2014).

Al fine di realizzare interventi di riqualificazione efficaci ed incontrare la domanda effettiva di spazi pubblici, residenze e servizi è necessario il coinvolgimento degli *stakeholder* e dei diversi "utenti" delle città (Bobbio, 2004). Per assicurare l'efficacia nell'impiego di finanziamenti pubblici e privati, è necessario dunque adottare strumenti valutativi partecipativi in grado di rilevare le preferenze tra scenari di intervento diversi, prevederne gli impatti e valutarne gli effetti ex-post (Cerreta e De Toro, 2010).

La metodologia partecipativa proposta in questa sede ha l'obiettivo di fornire uno strumento utile per la valutazione di diverse alternative progettuali dal punto di vista della domanda locale (cittadini e associazioni) e dei *decision-maker* (*policy-maker*, imprenditori) nelle azioni di rigenerazione urbana, migliorando l'efficacia delle decisioni ed il coinvolgimento della comunità per un'allocazione ottimale delle risorse (Nijkamp e Kourtit, 2012).

L'obiettivo di questa ricerca è quello di fornire un modello partecipativo, come strumento di supporto alle decisioni, per orientare le scelte progettuali, dimostrando che esso deve essere parte integrante dei progetti di sviluppo durante tutta la fase di progettazione e realizzazione degli interventi. Gli strumenti partecipativi possono contribuire ad evitare il fallimento di grandi programmi di finanziamento pubblici, individuando la domanda di rigenerazione urbana per bilanciare interessi pubblici e privati ed offrire reali opportunità di sviluppo ai territori coinvolti. Troppo spesso, infatti, le operazioni immobiliari condotte nelle aree di riqualificazione si riferiscono ad una domanda settoriale, perdendo di significato e di efficacia nel momento in cui le condizioni al contorno si trasformano, come è successo a seguito della crisi economica globale che sta riducendo la capacità di spesa nel mercato, o come potrebbe succedere se il target individuato dovesse venire a mancare in un arco di tempo medio-lungo (Curto *et al.*, 2013).

La metodologia proposta si configura quindi come uno strumento di supporto alle decisioni in grado di integrare nelle valutazioni i desideri ed i bisogni della comunità, verso un modello di città adattiva, robusta, flessibile, intraprendente, inclusiva, integrata, in cui la ridondanza di risorse sia in grado di assicurare le funzioni fondamentali dell'urbanità in condizioni ambientali, sociali ed economiche estreme, vale a dire verso un modello di città "resiliente" (ARUP e The Rockefeller Foundation, 2014).



## 2. Il caso studio di Torre Annunziata nell'ambito del Grande Progetto Pompei

Il presente lavoro di ricerca si inserisce nel contesto territoriale dell'area archeologica di Pompei-Ercolano, interessata dal programma di finanziamenti pubblici denominato Grande Progetto Pompei con l'obiettivo di restaurare e mettere in sicurezza l'area archeologica sito Unesco e migliorare la sua fruibilità attraverso interventi di riqualificazione *intra-moenia* ed *extra-moenia*. Un progetto di sviluppo sostenibile che ha come obiettivo mutare l'identità turistica dell'area, trasformandola da sito archeologico a vero e proprio centro culturale (Russo, 2012).

Nell'ottica del miglioramento della fruibilità del sito e dei servizi turistici ad esso connessi, le città limitrofe al Comune di Pompei possono beneficiare di questa eccezionale opportunità di sviluppo per la rigenerazione delle aree urbane degradate, attraendo investimenti pubblici e privati. Il bacino dell'area pompeiana è di forte attrazione per quello che rappresenta in termini storici, artistici e culturali, ma finora ha prodotto pochissimo in termini di economia. "Pompei, un progetto di sviluppo sostenibile per l'area vesuviana", punta ad analizzare le opportunità ed i vincoli presenti nell'area, cercando di descrivere le possibili opzioni strategiche di sviluppo nell'area *extra-moenia*, partendo dalla forte volontà del Governo Italiano e della Comunità Europea di salvare gli scavi di Pompei con un finanziamento di 105 milioni di euro, dedicati ad iniziative di conservazione/valorizzazione del sito archeologico (Russo, 2012).

L'obiettivo principale è quello di generare "grande consenso" con un progetto di sviluppo condiviso, che possa dare credibilità ad una strategia di rilancio dell'area attraverso l'attrazione di investitori.

Le opportunità relative alla zona intorno agli scavi sono legate alla presenza, tra gli scavi e il mare, di vaste aree industriali dismesse o in fase iniziale di riorganizzazione. Queste aree presentano alcune caratteristiche che le rendono particolarmente coerenti con un progetto di sviluppo turistico:

- sono di dimensioni sufficienti a consentire un intervento che abbia un basso impatto ambientale e che riqualifichi l'intero contesto urbano;
- sono localizzate tra gli scavi e il mare consentendo di integrarne le potenzialità turistiche;
- sono in larga parte riconducibili a soggetti pubblici e pertanto più agevolmente riconvertibili.

Il presente contributo si focalizza sull'area industriale dismessa della città di Torre Annunziata, nel Golfo di Napoli, localizzata all'interno della vasta area archeologica a sud del Vesuvio ed in cui è possibile visitare il sito di *Oplontis*, insediamento dell'epoca repubblicana romana scomparso in seguito all'eruzione del 79 d.C. insieme a Pompei. Le vecchie città portuali localizzate nel Golfo di Napoli sono da sempre luoghi ricchi di storia e cultura (Colletta, 2010). Queste città si trovano oggi ad affrontare problematiche legate alla riqualificazione delle aree dismesse, ma possono ripartire dalle emergenze storiche e paesaggistiche che le caratterizzano: il Miglio d'Oro, il mare, il parco Nazionale del Vesuvio, il paesaggio costiero, i cantieri navali, gli antichi pastifici e i centri storici.

Le opportunità di rigenerazione dell'area industriale di Torre Annunziata, abbandonata negli anni '80-'90 a seguito di un rapido processo di deindustrializzazione, possono attrarre investimenti privati grazie alla posizione estremamente favorevole. L'area industriale occupa sei chilometri di *waterfront*, non lontano dalle aree archeologiche e dal centro storico, è servita da due stazioni ferroviarie, adiacente ai cantieri navali Apremare ed alla

nuova marina di Castellammare di Stabia ed è inserita tra le fermate del Metrò del Mare che la collegano direttamente a Napoli ed alla Costiera Sorrentino-Amalfitana, entrambi siti UNESCO e grandi attrattori turistici. Inoltre, il centro storico si presenta con un interessante struttura urbana tradizionale e rilevanti edifici storici (Fig. 1).

**Fig. 1 - Centro storico di Torre Annunziata**



Foto: Mariarosaria Angrisano

Il porto di Torre Annunziata è uno dei porti più importanti della Regione Campania, il quarto dopo quelli di Napoli, Salerno e Castellammare di Stabia, punto di ingresso dal mare agli scavi archeologici di Pompei. È importante ricordare che le città portuali rappresentano forti punti di ingresso per lo sviluppo urbano, sostenibile e creativo (Ravetz *et al.*, 2012). Le aree portuali sono i luoghi dell'identità, prima di essere aree destinate alla produzione e allo scambio di merci (Schubert, 2011).

Ciononostante, il forte inquinamento dovuto all'eccessivo sfruttamento ambientale in epoca industriale, la separazione netta dalla città consolidata evidente dal tracciato della linea ferroviaria, un tempo utile al trasporto delle merci, ed infine il degrado sociale evidenziato dagli insediamenti abusivi, riducono drasticamente l'attrattività dell'area per investitori privati (Gravagnuolo e Angrisano, 2013). Il graduale declino delle attività industriali ha portato ad una progressiva riduzione delle attività portuali, i processi produttivi hanno subito profonde trasformazioni favorite dall'innovazione tecnologica e dalla globalizzazione dei mercati (Clemente, 2011).

Risulta quindi necessario un intervento pubblico mirato, inserito in una prospettiva di rigenerazione urbana a medio-lungo termine in grado di dare risposta ai bisogni della comunità locale e degli *stakeholder*. Il modello adottato deve essere basato su criteri di

sostenibilità ambientale, sociale ed economica, verso una visione di città futura resiliente. La resilienza è un concetto mutuato dalle scienze biologiche, e viene applicato alle città per indicare la capacità di rigenerare le proprie strutture sociali, culturali, ecologiche ed economiche sotto l'azione di forze esterne destabilizzanti (Fusco Girard, 2010).

Gli strumenti partecipativi possono contribuire ad evitare il fallimento delle politiche e dei finanziamenti pubblici. Si è diffusa negli ultimi anni la consapevolezza che gli interventi sul territorio debbano prevedere il coinvolgimento di numerosi soggetti e organizzazioni. Nel tempo la collaborazione tra sapere scientifico e sapere comune, ha assunto sempre maggiore importanza, tanto da essere uno dei principi fondamentali dell'Agenda 21 Locale. Allo stesso modo, le più recenti raccomandazioni UNESCO sul paesaggio storico urbano individuano il coinvolgimento delle comunità come uno degli strumenti più efficaci per l'identificazione dei valori del paesaggio e l'incremento della consapevolezza e della coesione sociale nei territori (UNESCO, 2012). È necessario quindi coinvolgere soggetti appartenenti a tutti i settori per definire gli obiettivi delle strategie progettuali in modo da sviluppare consenso, interesse, sinergie, risorse umane e finanziarie (UN-Habitat, 2013).

Dall'analisi delle problematiche e potenzialità di sviluppo sostenibile della città di Torre Annunziata, effettuata durante la prima fase della ricerca (Angrisano *et al.*, 2012) sono state individuati vari scenari di sviluppo coerenti con la struttura attuale e l'evoluzione storica della città. Gli scenari proposti sono quindi stati sottoposti a diverse categorie di *stakeholder* (*policy-maker*, imprenditori, residenti e associazioni civiche) attraverso un questionario valutativo, dal quale sono emerse le "immagini" di città futura e le priorità di azione.

Per assicurare la fattibilità della visione adottata, è stato necessario individuare una serie di azioni puntuali, inserite nel quadro generale, associate a diversi livelli di priorità. La ricerca presentata in questo articolo si configura quindi come la necessaria evoluzione del lavoro di *envisioning* precedentemente svolto. I risultati della valutazione possono essere utilizzati per formulare una serie di raccomandazioni rivolte ai *decision-maker*, con l'obiettivo di aumentare l'efficacia delle politiche pubbliche di investimento nell'ambito del Grande Progetto Pompei (ed aree limitrofe) e monitorare la variazione di attrattività del *waterfront* sulla base di azioni strategiche da rendere operative nel breve periodo.

### 3. Materiali e metodi

Il modello partecipativo proposto utilizza la qualità visiva percepita dei luoghi come strumento di valutazione di alternative progettuali (Smith, 2011). La percezione del paesaggio urbano può essere sintetizzata come la sovrapposizione di tre livelli interpretativi dell'ambiente circostante da parte dell'uomo: inconscio, emotivo e culturale (Kaplan, 1979). La percezione del paesaggio influenza quindi il valore dello stesso, agendo sulla disponibilità a pagare ad esempio, per visitare un luogo o per fruire di servizi ricreativi (Tempesta e Thiene, 2006). Sulla base di queste premesse teoriche, le percezioni degli *stakeholder* sono state analizzate e valutate rispetto agli scenari progettuali relativi alle visioni di città emerse durante la prima fase di ricerca, allo scopo di individuare le priorità di intervento.

Nel mercato, il valore dei beni viene sempre espresso attraverso il prezzo, mentre la valutazione dei beni ambientali e culturali non può limitarsi al valore economico, ma deve includere valori di tipo storico, artistico, simbolico, considerare il capitale materiale e immateriale di un luogo. Per poter valutare adeguatamente i valori intangibili, sin dagli anni

'60 è stato adottato in letteratura il concetto di Valore Economico Totale (VET) come la sommatoria dei valori d'uso (diretto, indiretto, differito) e dei valori indipendenti dall'uso (di lascito e di esistenza) (Tirendi, 2003). Alla prima categoria appartengono quei benefici che scaturiscono da una interazione volontaria con la risorsa. Dai valori di non uso si trae invece solo una soddisfazione morale dalla conservazione del bene dovuta a motivazioni altruistiche (Tempesta e Marangon, 2004). Per valutare adeguatamente il valore di un bene pubblico, che non può essere inserito in un mercato, è necessario costruire un mercato ipotetico in cui tale bene può essere venduto o scambiato, analizzando le preferenze espresse da un campione della popolazione totale e richiedendo la disponibilità a pagare (DAP o WTP) per la conservazione e valorizzazione del bene pubblico oggetto di valutazione (Navrud e Ready, 2002). Il valore di tali beni è legato alla loro irriproducibilità, al valore identitario delle città, capace di generare un indotto di attività, esprimendo l'ordine nascosto dell'organizzazione urbana, ovvero l'insieme di quelle regole che hanno dato coerenza all'ambiente.

Si può parlare altresì di "valore sociale complesso del luogo urbano" (Fusco Girard e Nijkamp, 1997). In questo caso la tecnica della valutazione di contingenza può essere utilizzata per attribuire un fattore economico ai valori sociali immateriali e identitari dei luoghi.

Tra le tecniche di valutazione basate sulle preferenze espresse, i metodi della valutazione di contingenza (*Contingent Valuation Method*) e dell'esperimento di scelta (*Choice Experiment Method*) sono stati utilizzati in abbinamento ad immagini esemplificative rappresentanti gli impatti visuali della riqualificazione urbana, corrispondenti a scenari progettuali alternativi. Tali strumenti, largamente applicati in letteratura (Mitchell e Carson, 1989; Kahneman e Knetsch, 1992; Navrud e Ready, 2002; Tirendi, 2005), offrono una relativa facilità di comprensione da parte dell'intervistato e permettono di catturare tutte le componenti del VET (Tempesta e Thiene, 2006). L'utilizzo congiunto di entrambe le tecniche valutative permette di minimizzare le distorsioni derivanti dagli strumenti stessi (Department of Communities and Local Government, 2010).

Dai risultati della prima fase di *envisioning* (Gravagnuolo e Angrisano, 2013) sono emerse tre visioni a lungo termine per il futuro sviluppo della città: la città vivibile, la città identitaria e la città imprenditoriale. Gli *stakeholder* coinvolti hanno espresso e identificato le criticità della città, e in particolare del *waterfront*, proponendo soluzioni che mirano a realizzare una città pulita, sicura, "verde", dove lo splendido paesaggio e gli investimenti nella Green Economy sono capaci di attrarre lavoratori e residenti.

È la città dove studenti e giovani possono camminare a piedi, in bici, sostare nelle aree verdi per dedicarsi allo sport. La visione emersa è associata ad una città dove viene promosso il riciclo dei rifiuti, dove le strade sono pulite e si fa ricorso alle energie rinnovabili, in cui gli edifici storici vengono recuperati e riutilizzati rafforzando l'identità locale. Sulla base delle visioni di città descritte, sono state individuate sei azioni progettuali coerenti con le immagini di città condivise dagli *stakeholder* (Tab. 1). Le azioni proposte per il *waterfront* di Torre Annunziata sono state quindi visualizzate attraverso rendering e fotoinserti ed inserite nel questionario valutativo somministrato agli *stakeholder*.

Le categorie di *stakeholder* intervistate sono residenti, associazioni civiche, imprenditori. L'intervista elaborata è strutturata in modo da rendere chiari gli obiettivi della valutazione ed il ruolo svolto dall'intervistato nella definizione delle priorità di intervento. Il questionario è stato strutturato in una serie di sezioni chiaramente definite:

- screening introduttivo;
- sezione 1: domande introduttive;
- sezione 2: questionario delle scelte (*Choice Experiment Method*);
- sezione 3: valutazione di contingenza (*Contingent Valuation Method*);
- sezione 4: scelte e conseguenti valutazioni;
- sezione 5: caratteristiche socio-economiche dell'intervistato;
- chiusura.

Lo screening introduttivo coincide con un'indagine preliminare condotta sulla base di determinati elementi di selezione: informazioni personali generali (età e sesso dell'intervistato) e condizione socio/economica dell'intervistato (occupazione, posizione economica nel nucleo familiare). In questa fase vengono descritte le linee guida del Grande Progetto Pompei e gli obiettivi dell'intervista. Le domande introduttive riguardano una prima analisi del *waterfront* della città di Torre Annunziata e dell'area circostante (spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche, condizioni ecologiche e presenza di strutture e aree abbandonate), richiedendo all'intervistato di indicare gli interventi di miglioramento necessari e con quale grado di priorità.

**Tab. 1 - Azioni progettuali strategiche**

Visioni di città	Azioni A	Azioni B	Azioni C
Città vivibile	Area dedicata ai bambini e alle famiglie. Aree per spettacoli e attività all'aperto e al chiuso	Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine)	Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi
Città imprenditoriale	Micro imprenditorialità sul <i>waterfront</i> - ristoranti, piccole imprese, micro attività turistico commerciali		Parco industriale d'innovazione
Città identitaria		Poli informativi per la città riconoscibile includendo anche il sistema di segnaletica per i siti di interesse culturale	

L'esperimento di scelta (*choice experiment*) è articolato secondo tre schede, ognuna delle quali contenente due azioni progettuali, declinate secondo tre livelli di intervento, Alternativa 0 (nessuna azione), Alternativa 1 (media rigenerazione), Alternativa 2 (forte rigenerazione):

1. area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; micro imprenditorialità (Tab. 2 e Fig. 2);

2. sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile (Tab. 3 e Fig. 3);
3. riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale (Tab. 4 e Fig. 4).

L'integrazione di due tecniche di valutazione basate sulle preferenze espresse, *Choice Experiment Method* e *Contingent Valuation Method*, ha permesso di evitare forti distorsioni ed ottenere risultati soddisfacenti anche con un numero limitato di interviste (Department of Communities and Local Government, 2010). L'esperimento di scelta prevede la costruzione di un mercato ipotetico in cui i beni oggetto di valutazione sono scambiati/venduti (Alpizar *et al.*, 2001).

L'Alternativa 0 rappresenta lo stato di fatto dell'area, l'Alternativa 1 un intervento progettuale di media rigenerazione, mentre l'Alternativa 2 rappresenta una trasformazione radicale dell'area di indagine. L'approccio visuale alla valutazione prevede l'utilizzo di immagini rappresentanti lo stato attuale dell'area portuale e l'aspetto della stessa area con l'intervento progettuale (Tab. 2). Ad ogni alternativa viene associato il costo stimato dell'intervento, in termini di tassa comunale aggiuntiva annuale. Il costo degli interventi è stato calcolato in relazione ai costi di realizzazione ed è stato differenziato per ogni categoria di *stakeholder* (residenti, associazioni civiche, imprenditori).

**Tab. 2 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "A"**

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di strutture temporanee per il ristoro (Indicatore: mq)	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli edifici dismessi dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro (Indicatore: mq)
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori (Indicatore: n. di attività)	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare (Indicatore: n. di attività)
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

Per ogni scheda d'intervento (A-B-C) è stato richiesto agli intervistati di scegliere l'alternativa preferibile. Il metodo della Valutazione di Contingenza si basa sulla nozione di "disponibilità a pagare" per miglioramenti puntuali dell'area/bene oggetto di valutazione. (Fusco Girad *et. al.*, 2006). Nella valutazione di contingenza sono state considerate solo due alternative: lo stato di fatto ed un'unica alternativa di riqualificazione che comprende le sei azioni progettuali considerando l'alternativa di forte rigenerazione.

**Fig. 2 - Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 2)****Tab. 3 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "B"**

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi Indicatore: mq	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi interattivi con funzioni didattiche Indicatore: n. interventi
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

**Fig. 3 - Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 3)**

Nella seconda parte della sezione 3 del questionario sono state analizzate le ragioni delle scelte precedentemente effettuate dagli intervistati in relazione all'importanza dei miglioramenti ambientali, alla difficoltà dei quesiti posti, ai criteri e alle motivazioni che hanno influenzato le scelte (migliorare l'aspetto visivo, attrarre visitatori e nuovi residenti nell'area del *waterfront*; attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata).

Nella sezione 4 del questionario è stato richiesto agli intervistati di esprimere una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti (a carico dei residenti, sostenute da finanziamenti pubblici, ovvero a carico degli imprenditori) e la fiducia verso le istituzioni locali rispetto alla futura realizzazione.

**Tab. 4 - Livelli d'intervento delle azioni progettuali "C"**

	<b>Alternativa 0 (stato di fatto)</b>	<b>Alternativa 1 (media rigenerazione)</b>	<b>Alternativa 2 (forte rigenerazione)</b>
5	Nessuna azione	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree (Indicatore: mq)	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti (Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi)
6	Nessuna azione	Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle imprese private locali attraverso manifestazioni fieristiche (Indicatore: mq)	Riqualficazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria (Indicatore: mq)
	Costo: € 0	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>	Costo: varia in funzione degli <i>stakeholder</i>

**Fig. 4 – Alternativa 0, alternativa 1, alternativa 2 (cfr. Tab. 4)**





#### 4. Stima dei costi di intervento

Attraverso una simulazione dei costi previsti per ogni intervento ed una previsione di ripartizione della contribuzione pubblico/privato è stato ipotizzato uno scenario di partenariato dei soggetti pubblici e privati e verificato il grado di responsabilità sociale delle imprese e dei singoli, per fare del settore privato un partner efficace e per creare le condizioni atte a favorire gli investimenti nella riqualificazione sostenibile dei suoli urbani. Nell'individuazione dei prezzi utilizzati per il metodo dell'esperimento di scelta e nella valutazione di contingenza si è fatto ricorso ad un modello costituito da due sole tipologie di interventi. La prima, denominata lotti d'intervento, comprende lotti funzionali di 1.500 mq ed è stata utilizzata per valutare i costi di opere relative alla rifunionalizzazione di edifici dismessi e al miglioramento della riconoscibilità urbana.

La seconda tipologia, aree verdi riqualificate, prevede lotti funzionali di 50.000 mq, è stata utilizzata, invece, per computare i costi degli interventi di riqualificazione di aree all'aperto da destinare allo svago e alle manifestazioni, interventi di bonifica e per la realizzazione di aree verdi. A ciascuna tipologia è stato attribuito un costo parametrico, desunto da interventi similari, comprensivo della copertura finanziaria per le infrastrutture materiali ed immateriali da insediare. Nel caso studio, per la totalità degli interventi previsti – tutti gli ambiti ipotizzati nel caso dell'alternativa di forte rigenerazione – si prevede la realizzazione di 8 lotti d'intervento e 4 aree verdi riqualificate, intervenendo sul 69% dell'area del *waterfront*, per un totale di 212.000 mq, a fronte di un costo stimato di € 49.200.000,00.

E' stata inoltre ipotizzata una suddivisione dei costi prevedendo di ripartire tra settore pubblico e privato il capitale da investire, individuando una percentuale pari al 50% ciascuno. Di seguito, si è stabilita la ripartizione tra privati, ipotizzando di coinvolgere le tre sole categorie di *stakeholder* intervistati, le associazioni e i commercianti, gli imprenditori e i privati cittadini (Tab. 5).

Con l'ausilio di tale modello, è stato possibile, inoltre, per ciascun ambito e per ciascuna delle alternative proposte, individuare un costo parziale delle opere. Successivamente, è stato stabilito un arco di tempo differenziato per categoria, all'interno del quale il contributo richiesto avrebbe dovuto essere erogato, individuando per ciascuna di esse il rateo annuo.

**Tab. 5 – Ripartizione dei costi tra privati**

Categorie di <i>stakeholder</i>	Quota da sostenere in €	Quota da sostenere in %
Tutti i privati coinvolti	24.600.000,00	50%
Associazioni e commercianti	6.396.000,00	13%
Imprenditori	13.776.000,00	28%
Privati cittadini	4.428.000,00	9%

#### 5. Risultati

Sono state condotte 64 interviste, di cui circa 20 per ogni categoria di *stakeholder*. La quasi totalità degli intervistati ha dichiarato la necessità di apportare miglioramenti agli ambiti proposti mediante le azioni individuate, generando una gerarchia di priorità di intervento;

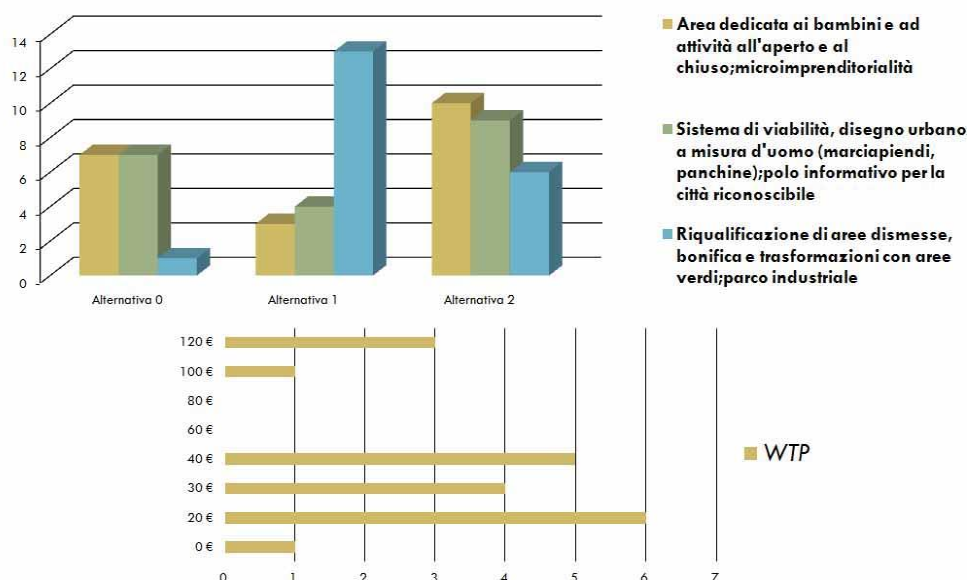
da questa si evince che l'intervento riguardante il miglioramento delle condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque e la presenza di aree verdi è quello ritenuto maggiormente prioritario per tutte e tre le categorie degli intervistati; a seguire, quello riguardante la creazione di aree per mostre, spettacoli, sport all'aperto e strutture ricreative, e quello relativo alla creazione di spazi all'aperto di svago per bambini e accompagnatori.

Mediante l'utilizzo contestuale di due metodi basati su preferenze dichiarate (*Choice Experiment Method* e *Contingent Valuation Method*) sono emersi i dati relativi alla disponibilità a pagare da parte dei soggetti intervistati legata alle specifiche azioni proposte. (Figg. 5-8).

Per i questionari sottoposti ai cittadini mediante l'esperimento di scelta è emersa l'alternativa di forte rigenerazione come preferibile sia nell'ambito delle aree dedicate ai bambini e ad attività all'aperto o in spazi coperti che delle aree dedicate alla micro-imprenditorialità; allo stesso modo, nell'ambito relativo ai sistemi di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile lo scenario di trasformazione radicale è emerso come preferibile. Per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi, e quello relativo alle aree dedicate a parco industriale, è stata favorita l'alternativa di media rigenerazione, quindi un intervento soft di rifunzionalizzazione e miglioramento della viabilità.

Mediante la valutazione di contingenza, la maggior parte degli intervistati ha indicato la propria disponibilità a pagare (WTP) in una cifra compresa tra 20 € e 40 €. Solo una piccola percentuale sarebbe disposta a pagare una cifra considerevolmente più elevata (100-120 €).

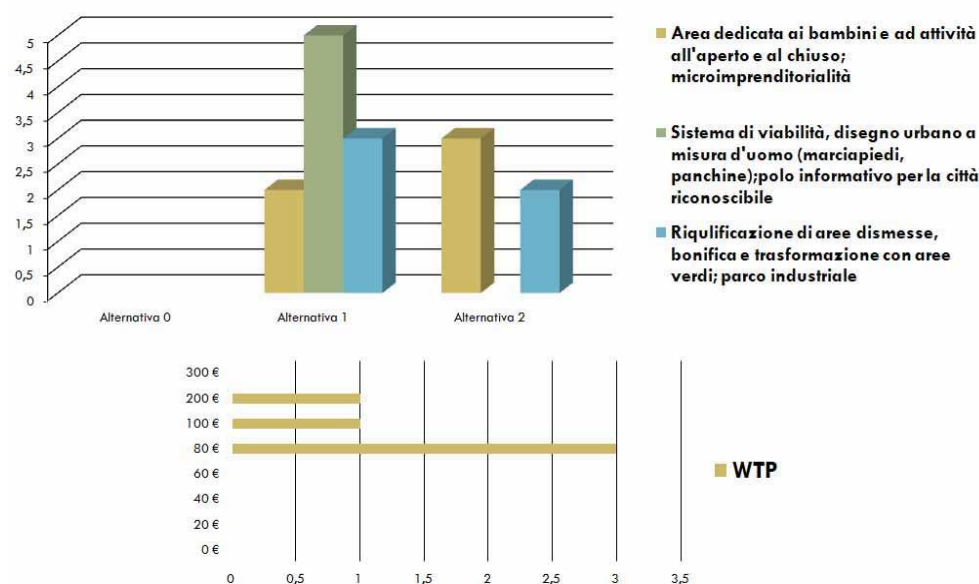
**Fig. 5 - Choice Experiment, disponibilità a pagare dei residenti**



Per i questionari sottoposti alle associazioni, mediante il primo metodo valutativo abbiamo rilevato che tutti i soggetti intervistati hanno scelto l'alternativa di media rigenerazione per l'ambito riguardante il sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo e un polo informativo per la città riconoscibile. Per gli altri due ambiti, pur non risultando una netta maggioranza nelle scelte, è stata rilevata la preferenza della alternativa di media rigenerazione per quanto riguarda l'ambito di riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazioni con aree verdi, e di aree dedicate a parco industriale; nell'ambito delle aree dedicate ai bambini e ad attività all'aperto o al chiuso e delle aree dedicate alla microimprenditorialità la scelta è ricaduta sulla forte rigenerazione.

Mediante la valutazione di contingenza la quasi totalità delle associazioni intervistate ha dichiarato la propria disponibilità a pagare (WTP) 80 €.

**Fig. 6 - Choice Experiment, disponibilità a pagare delle associazioni civiche**



Per i questionari sottoposti agli imprenditori, con il metodo del *Choice Experiment* è emerso che la forte rigenerazione è stata preferita per tutti e tre gli ambiti proposti.

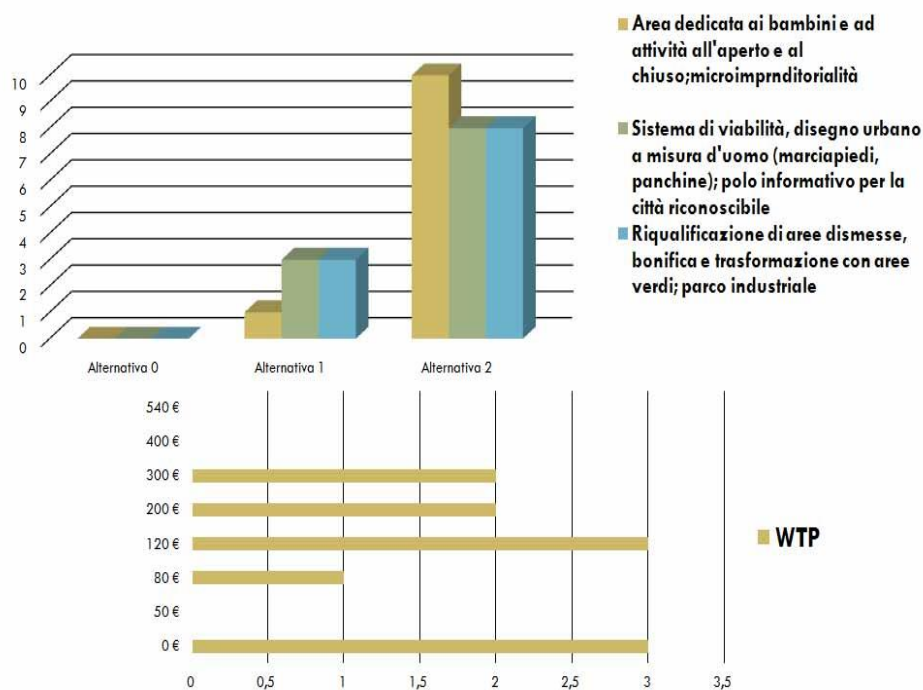
L'analisi dei dati ottenuti mediante il *Contingent Valuation Method* indica che la maggior parte degli imprenditori è disposta a pagare una cifra compresa tra 120 € e 300 €; una percentuale mediamente alta di soggetti intervistati ha comunque indicato la sua non disponibilità a pagare.

Tutte le categorie di intervistati dichiarano di aver sempre considerato gli aspetti collegati al paesaggio storico urbano, e di aver seguito un criterio di scelta legato ad un rapporto equilibrato tra i miglioramenti offerti ed il loro costo previsto.

Chiamati a rispondere circa le motivazioni che li hanno condotti ad effettuare le scelte relative alle singole azioni di miglioramento per i tre ambiti descritti in precedenza, i cittadini hanno individuato nell'attrattività economica dell'area l'elemento fondamentale. Le motivazioni indicate dalla categoria delle associazioni si riferiscono invece al miglioramento dell'aspetto visivo del *waterfront* rispetto al primo ambito; all'attrazione di turismo culturale come spinta per la riqualificazione rispetto al secondo ambito ed all'attrattività economica dell'area per le azioni del terzo ambito. Sia per la categoria dei cittadini che per quella delle associazioni risulta poco rilevante il tema legato all'attrazione di nuovi residenti nell'area del *waterfront*.

La categoria degli imprenditori invece ha valutato proprio quest'ultimo tema come una delle motivazioni che ha influito maggiormente nelle scelte riguardanti il terzo ambito; si evince quindi una forte contrapposizione di interessi tra utenti/residenti e *decision-maker*. Si nota un distacco potenziale tra domanda e offerta di spazi residenziali e pubblici, che potrebbe essere arginato e ricondotto ad una progettazione efficace attraverso l'utilizzo di tecniche valutative partecipative.

Fig. 7 - Choice Experiment, disponibilità a pagare degli imprenditori



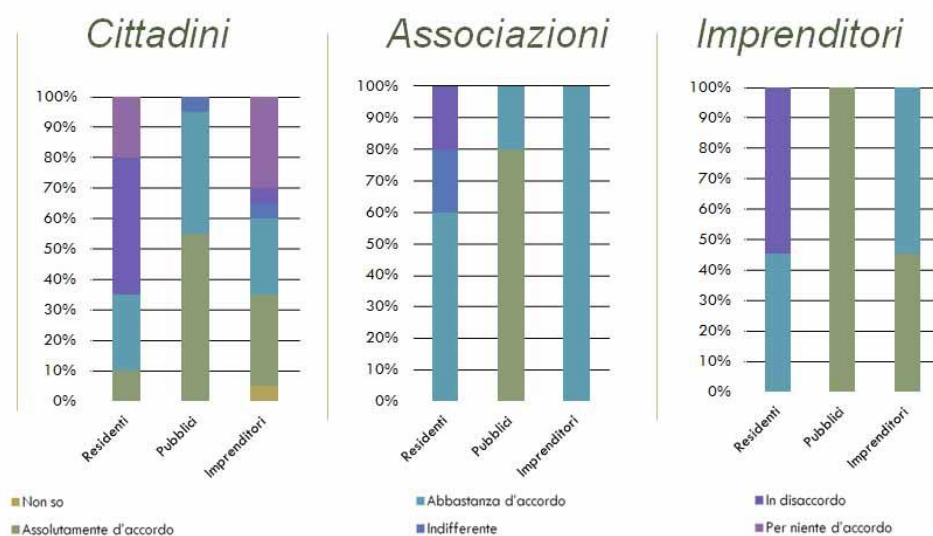
La categoria degli imprenditori ha indicato l'attrazione di turismo culturale quale motivazione principale per le scelte relative al primo ambito, nonostante le motivazioni

legate al miglioramento dell'aspetto visivo del *waterfront* risultino comunque preponderanti in tutti e tre gli ambiti previsti. Per quanto riguarda la provenienza dei finanziamenti necessari per realizzare gli interventi di riqualificazione, tutte le categorie hanno indicato i finanziamenti pubblici come la fonte preferibile per la realizzazione degli interventi proposti (Fig. 8).

In definitiva, in base agli esiti sopra riportati è stato possibile individuare i livelli di priorità preferibili per un utilizzo efficace dei finanziamenti pubblici nell'ambito del Grande Progetto Pompei:

1. *forte rigenerazione*: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità;
2. *forte rigenerazione*: sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
3. *media rigenerazione*: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
4. *forte rigenerazione*: riqualificazione aree dismesse, bonifica, parco industriale;
5. *media rigenerazione*: sistema di viabilità, disegno urbano, polo informativo;
6. *media rigenerazione*: area dedicata ai bambini e attività all'aperto, microimprenditorialità.

Fig. 8 - Tabella riepilogativa delle preferenze relative all'allocazione degli investimenti



## 6. Conclusioni

Attraverso la valutazione degli impatti, in termini di “qualità” dello spazio urbano, delle azioni volte alla concretizzazione degli “scenari” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione della città, la ricerca offre uno strumento alternativo capace di orientare le scelte e definire le priorità di intervento. Lo strumento proposto è basato sulla valutazione degli aspetti visivi/percettivi delle azioni di riqualificazione e può

diventare parte integrante dei processi valutativi necessari per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile.

La metodologia sperimentata risulta efficace per:

- definire un quadro organico delle principali questioni, utile a costruire una “visione condivisa” per comprendere i problemi ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso;
- suggerire ad amministratori, imprenditori, cittadini la direzione più idonea per concretizzare lo sviluppo del fronte mare e della città in chiave sostenibile; il tutto attraverso la misurazione qualitativa degli effetti che hanno avuto gli “scenari di azione” ipotizzati per il recupero, la crescita, la valorizzazione e la promozione del *waterfront* della città.

Gli strumenti utilizzati hanno consentito di confrontare alternative progettuali basate sull’attuazione delle visioni di città emerse durante la prima fase della ricerca, di valutare la qualità spaziale percepita dagli *stakeholder* e di recepire, inoltre, suggerimenti, ed ipotesi di interventi da realizzare per potenziare l’attrattività del *waterfront* e dell’intera città. I processi partecipativi e gli strumenti ad essi associati (questionari, interviste, etc.) risultano pertanto una chiave efficace per attivare il processo di partecipazione grazie al coinvolgimento di tutte le categorie di *stakeholder*: associazioni, amministratori, professionisti, commercianti, categorie ecclesiastiche. La sperimentazione condotta presenta i limiti dovuti alla difficoltà di selezione di un campione significativo di intervistati, pertanto va considerata come validazione della metodologia e andrebbe implementata con una selezione accurata del campione di intervistati e con il coinvolgimento della categoria dei *policy-maker*, così come fatto per la fase preliminare di *envisioning*. La cooperazione dei *policy-maker* risulta infatti fondamentale sia nella fase di selezione del campione che nella somministrazione dei questionari, poiché rappresenta una categoria non trascurabile di *decision-maker* (Cerreta, 2010).

Attraverso l’analisi della percezione del *waterfront* rispetto alle alternative progettuali è risultata una mappa cognitiva, una sorta di carta geografica del pensiero in cui le conoscenze soggettive, gli elementi di giudizio e le esperienze sono esplicitati e messi in relazione attraverso una rete di legami (Fusco Girard *et al.*, 2006).

I risultati di una pianificazione partecipata possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- *costruzione di una “vision” condivisa*, generata dalla partecipazione attiva dei cittadini, che li rende consapevoli attori dei processi di pianificazione della città;
- *ideazione e costruzione di processi decisionali inclusivi*;
- *definizione di un quadro organico delle principali questioni*, utile a comprendere il problema ed identificare le possibili soluzioni in modo trasparente e condiviso (Fusco Girard, 2010);
- *individuazione delle priorità di intervento*, nella direzione del benessere e del bene comune delle azioni proposte dai programmi di finanziamento pubblici;
- *ideazione di un valido metodo operativo*, capace di orientare le scelte progettuali verso azioni dirette alla concreta realizzazione di un’immagine di città futura “condivisa” e “desiderata”;
- *elaborazione e sperimentazione di strumenti di supporto alle decisioni*, applicabili anche in altri contesti.

I risultati ottenuti incoraggiano a sviluppare ulteriormente la metodologia, come utile strumento di supporto alle decisioni, per l'individuazione di politiche pubbliche di sviluppo urbano sostenibile efficaci e condivise (Fusco Girard e Nijkamp, 1997).

La ricerca conferma che gli aspetti visivi influenzano la percezione della qualità dello spazio ed il valore dei beni pubblici e privati risultanti dalle trasformazioni urbane, risulta quindi evidente come il progetto urbanistico e architettonico assuma un ruolo fondamentale nei processi di rigenerazione. Le azioni strategiche, prima di essere esplicitate in alternative progettuali ben definite, vanno necessariamente inquadrare in un contesto coerente con i desideri, le aspettative e i bisogni concreti della comunità locale. La metodologia partecipativa proposta, in grado di coinvolgere gli *stakeholder* in un processo decisionale inclusivo, può contribuire all'incremento della resilienza della città, garantendo che le scelte operate siano sinergiche rispetto ai bisogni espressi dalla comunità ed all'attrattività economica delle aree di rigenerazione urbana ed evitando i possibili impatti negativi di grandi progetti di riqualificazione sui processi economici, sociali, culturali e ambientali (Nijkamp e Kourtit, 2013).

### Riferimenti bibliografici

- Alpizar F., Carlsson F., Martinsson P. (2001), "Using choice experiments for non-market valuation". *Working Papers in Economics*, n. 52, pp. 1-37.
- Angrisano M., Biancamano P.F., Cancelliere A., Gravagnuolo A. (2012), "The regeneration of the port city of Torre Annunziata in the Gulf of Naples". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 1006-1019.
- ARUP, The Rockefeller Foundation (2014), *City resilience framework. City resilience index*. [www.rockefellerfoundation.org](http://www.rockefellerfoundation.org)
- Bobbio L. (a cura di) (2004), *A più voci. Amministrazioni pubbliche, imprese, associazioni e cittadini nei processi decisionali inclusivi*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.
- Cerreta M. (2010), "Thinking through complex values", in Cerreta M., Concilio G., Monno V. (eds), *Making strategies in spatial planning. Knowledge and values*. Springer, Dordrecht, The Netherlands, pp. 381-404.
- Cerreta M., De Toro P. (2010), "Integrated Spatial Assessment for a creative decision-making process: A combined methodological approach to Strategic Environmental Assessment". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1/2, pp. 17-30.
- Clemente M. (2011), *Città dal mare, l'arte di navigare e l'arte di costruire le città*. Editoriale Scientifica, Napoli.
- Colletta T. (2010), *Tra storia e recupero. Le città portuali nell'età di Filippo II. L'età del confronto e la riqualificazione dei fronti a mare storici*. Kappa edizioni di Architettura e Psicologia, Roma.
- Curto R., Brondino G., Coscia C., Fregonara E., Grella S. (2013), "Market dynamics, housing mobility and gentrification: a reading through multi-varied and spatial statistic models", in Diappi L. (a cura di), *Gentrification*. D.A.D., Politecnico di Torino, pp.15-35.
- Department for Communities and local Government (2010), *Technical Report-Environmental quality and amenity*. [www.communities.gov.uk](http://www.communities.gov.uk)
- Fusco Girard L., Cerreta M., De Toro P., Garzillo C. (2006), "Valutazioni integrate: riferimenti teorici", da un breve estratto del lavoro preparato dagli autori per il Progetto

- Europeo Leonardo da Vinci 2000-2006 "Development of Competencies and Skills in Local Agenda 21 Process", p.10.
- Fusco Girard L. (2014), "Creative cities: the challenge of humanization in the city development". *BDC*, vol. 13, n. 1, pp. 9-33.
- Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997), *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*. Angeli, Milano.
- Fusco Girard L. (2010), "Sustainability, creativity, resilience: towards new development strategies of port areas through evaluation processes". *International Journal of Sustainable Development*, vol. 13, n. 1-2, pp. 161-184.
- Gravagnuolo A., Angrisano M. (2013), "Assessment of urban attractiveness of port cities in Southern Italy. A case study of Torre Annunziata", *Sustainability*, vol. 5, pp. 3906-3925.
- ICLEI (2014), *Resilient Cities. The annual global forum on urban resilience and adaptation*. [www.resilient-cities.iclei.org](http://www.resilient-cities.iclei.org)
- ISPRA (2014), *Il consumo di suolo in Italia*. [www.isprambiente.gov.it](http://www.isprambiente.gov.it)
- Kahneman D., Knetsch J.L. (1992), "Contingent valuation and the value of public goods: reply". *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 22, n. 1, pp 90-94.
- Kaplan S. (1979), "Perception and landscape: conception and misconception", in Elsner G.H., Sardon R.C. (eds), *Proceedings of our national landscape: a conference on applied techniques for analysis and management of the visual resource*. General Technical Report (GTR), U.S. Department of Agriculture, pp. 241-248.
- Mitchell R.C., Carson R.T. (1989), *Using survey to value public goods: the contingent valuation method*. Resources for the Future, Washington, D.C.
- Navrud S., Ready R.C. (2002), *Valuing cultural heritage. Applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2012), *NDSM: Facebook 4 Urban Facelift*. Department of Spatial Economics, Amsterdam, The Netherlands.
- Nijkamp P., Kourtit K. (2013), "The use of visual decision support tools in an interactive stakeholder analysis – Old ports as new magnets for creative urban development". *Sustainability*, vol. 5, n. 10, pp. 4379-4405.
- Pallagst K., Wiechmann T., Martinez-Fernandez C. (2013), *Shrinking cities: international perspectives and policy implications*. Routledge, London, UK.
- Ravetz J., Fusco Girard L., Bornstein L., (2012), "A research and policy development agenda: fostering creative, equitable, and sustainable port cities". *Bollettino del Dipartimento di Conservazione dei Beni Architettonici ed Ambientali*, vol. 12, n. 1, pp. 67-71.
- Russo P. (2012), *Ridare vita a Pompei*. Rossi Editori, Napoli.
- Schubert D. (2011), *Port Cities: Dynamic Landscapes and Global Networks*. Routledge, London, UK.
- Smith J.A. (2011), "The influence of district visual quality on location decisions of creative entrepreneurs". *Journal of the American Planning Association*, vol. 77, n. 2, pp. 167-184.
- Tempesta T., Marangon F. (2004), "Stima del valore economico totale dei paesaggi forestali italiani tramite la valutazione di contingenza". *Estimo e Territorio*, vol. 11, n. 11, p. 26.
- Tempesta T., Thiene M. (2006), *Percezione e valore del paesaggio*. Angeli, Milano.



- Tirendi D. (2003), "Valutazione di contingenza per la stima delle risorse culturali ed ambientali". *Genio Rurale*, n. 5, pp. 12-22.
- Tirendi D. (2005), "Valutazione di contingenza nei progetti di riqualificazione urbana". *Estimo e Territorio*, vol. 4, n. 4, pp. 8-12.
- UNDESA (2012), *World Urbanization Prospects: The 2011 Revision*. United Nations Department for Economic and Social Affairs, New York, NY.
- UNESCO (2012), *Recommendation on the Historic Urban Landscape*.  
[www.whc.unesco.org](http://www.whc.unesco.org)
- UN-Habitat (2013), *Urban planning for city leaders*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)
- UN-Habitat (2014), *7th World Urban Forum Medellín Declaration*. [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

**Mariarosaria Angrisano**

Dipartimento di Architettura, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [mariarosaria.angrisano1@unina.it](mailto:mariarosaria.angrisano1@unina.it)

**Antonia Gravagnuolo**

Dipartimento di Architettura, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [antonia.gravagnuolo2@unina.it](mailto:antonia.gravagnuolo2@unina.it)

**Ester Cozzolino**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [arch.estercozzolino@libero.it](mailto:arch.estercozzolino@libero.it)

**Claudia Cusano**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [claudiacusano1@libero.it](mailto:claudiacusano1@libero.it)

**Chiara Ficarra**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [kiaretta.86@hotmail.it](mailto:kiaretta.86@hotmail.it)

**Anna Macolino**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli "Federico II"  
Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)  
Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: [annamacolino@libero.it](mailto:annamacolino@libero.it)

**Daniele Militello**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli  
“Federico II”

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: daniele.militello@hotmail.it

**Alessandra Zurolo**

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio, Università di Napoli  
“Federico II”

Via Toledo, 402 – I-80134 Napoli (Italy)

Tel.: +39-081-2538847; fax: +39-081-2538849; email: alendra.z@gmail.com





**Allegato F:** questionari Facebook for Urban Facelift (cap. 6).  
**Allegato G:** questionari valutazione di contingenza (cap. 9).

# UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI "FEDERICO II" *Facoltà di Architettura*

DOTTORATO DI RICERCA IN METODI DI VALUTAZIONE PER LA CONSERVAZIONE INTEGRATA, GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO, URBANO ED AMBIENTALE. Dottorandi: ANGRISANO Mariarosaria BIANCAMANO Paolo CANCELLIERE Amalia GRAVAGNUOLO Antonia

## QUESTIONARIO DI VALUTAZIONE DELL'ATTRATTIVITA' DEL WATERFRONT E DEL PORTO DI TORRE ANNUNZIATA. *VERSO UNA VISIONE STRATEGICA CONDIVISA.*

Il presente questionario è stato elaborato da un gruppo di ricercatori dell'Università di Napoli "Federico II" all'interno di una analisi multi criterio volta a valutare l'importanza degli aspetti visivi/percettivi per l'attrattività economica delle città.

La valutazione si basa sul fondamento teorico per cui la città è il luogo dove per definizione si produce la "ricchezza delle Nazioni". La sua attrattività (risorse umane, investimenti, localizzazione di attività produttive di beni e servizi) dipende dal suo grado di innovazione/creatività e dalle opportunità di rigenerazione continua dei valori culturali materiali e immateriali che la contraddistinguono.

Il "carattere" della città, la sua atmosfera, sono influenzati significativamente dagli aspetti visivi e percettivi di strade, piazze, viali, spazi aperti e, per le città costiere, dalla presenza del mare, del porto e del waterfront. La valutazione multi criterio è stata applicata al caso specifico di Torre Annunziata quale esempio emblematico di città portuale post-industriale nel Sud Italia. La ricerca è stata focalizzata sul suo waterfront urbano, l'area di trasformazione più estesa all'interno della città, in cui si concentrano elevati valori paesaggistici (presenza del Vesuvio, presenza del mare) ed economici (attività industriali e cantieristiche, attività ricettive e termali), insieme ad un elevato livello di degrado materiale e conflitto sociale.

Durante la compilazione del questionario Ti verrà chiesto di valutare, secondo la Tua personale percezione, gli aspetti visivi dell'area del waterfront di Torre Annunziata in relazione alle immagini presentate ed alle possibilità di trasformazione di tale area. Lo scopo, oltre a quello prettamente scientifico, è anche quello di avviare una riflessione da parte dei singoli soggetti sociali sul futuro più desiderabile per Torre Annunziata ed intraprendere la strada per un dibattito pubblico sull'immagine strategica che dovrebbe guidare la città per i prossimi anni.

**Informazioni generali: professione** \_\_\_\_\_  
Informazioni generali (Aziende/Professionisti/Commercianti/Associazioni)

1. Nome associazione/azienda: \_\_\_\_\_
2. Numero di associati/dipendenti: \_\_\_\_\_
3. Tipo di attività: \_\_\_\_\_
4. Anni di attività: \_\_\_\_\_
5. Perché l'associazione/azienda è localizzata in questa area: \_\_\_\_\_
6. Esistono associazioni/aziende simili in tale area? Se sì quante: \_\_\_\_\_
7. L'area in esame è un polo di attrazione per l'attività dell'associazione/azienda? Se sì perché: \_\_\_\_\_

TI CHIEDIAMO DI ESPRIMERE IL TUO GIUDIZIO IN QUESTO MODO: **1. PESSIMO** **2. NEGATIVO** **3. SUFFICIENTE** **4. BUONO** **5. OTTIMO** [ **0 - NON SO** ]


**Spazi Pubblici/Identitari**

GIUDIZIO

Strade e piazze pedonali, parchi e giardini, passeggiate lungomare, biblioteche, stazioni, municipi, sono tutti luoghi pubblici che fanno parte della città. Come valuti il numero di spazi pubblici nel tuo distretto?

Gli spazi pubblici del distretto hanno un carattere distintivo?

Valuta l'atmosfera dei luoghi pubblici del distretto. Ritieni che siano anonimi e pericolosi oppure pensi che siano piacevoli e sicuri?

Se potessi scegliere, in che misura collocheresti la tua residenza/attività in questo distretto?

Quanto è importante per te abitare/lavorare in una città di mare?

**Spazio Visualizzato**

GIUDIZIO

Valuta il rapporto tra spazi liberi e spazi edificati. Ritieni che gli spazi non edificati siano troppi, o troppo pochi, oppure il rapporto ti sembra equilibrato?

Le altezze degli edifici sono equilibrate rispetto alla larghezza delle strade?

Valuta l'arredo urbano del distretto (panchine, illuminazione, segnaletica, cestini dei rifiuti). Ritieni che sia trascurato e degradato oppure pensi che sia funzionale e adeguato al contesto?

Come valuti la pavimentazione delle aree pedonali (piazze, marciapiedi, attraversamenti)?

**Spazio Vissuto/Percepito**

GIUDIZIO

Le aree percorribili a piedi ti sembrano sufficienti?

Come valuti l'agibilità e la sicurezza del quartiere da parte di disabili, bambini ed anziani?

Quanto trovi piacevole passeggiare o sostare nei luoghi pubblici del distretto?

**Aree Verdi**

GIUDIZIO

Come valuti il numero di parchi e giardini nel distretto?

Valuta la qualità delle aree verdi. Sono trascurate e pericolose oppure pensi che siano curate e piacevoli?

I giardini ed i parchi pubblici sono facilmente accessibili a piedi?

**Waterfront**

GIUDIZIO

Valuta la qualità dell'area del fronte mare. Ritieni che sia un'area trascurata e pericolosa oppure pensi che sia curata e piacevole?

Porto turistico, stabilimenti balneari, sport acquatici, negozi, ristoranti, arredo urbano, piste ciclabili, sono tutte attrezzature a servizio del fronte mare. Come valuti la qualità e la quantità di queste attrezzature?



Attività culturali e ricreative, eventi e manifestazioni	GIUDIZIO
Come valuti la vitalità diurna e notturna del distretto?	
Come valuti i luoghi di svago e divertimento del distretto?	
Ritieni che il numero di manifestazioni culturali e attività ricreative nel distretto sia sufficiente?	
Quanto ritieni interessanti e coinvolgenti le manifestazioni e le attività che si svolgono nel distretto?	
Quanto ritieni stimolante culturalmente l’atmosfera del distretto?	
Attrezzature per lo sport	GIUDIZIO
Campi da gioco all’aperto o coperti, aree verdi attrezzate, dotazioni per gli sport acquatici, palestre, stadio, sono attrezzature grado di facilitare l’esercizio di attività sportive da parte della comunità. Come valuti il numero di tali strutture nel distretto?	
Valuta la qualità e la funzionalità delle strutture sportive.	
Attrezzature culturali	GIUDIZIO
Cinema, Teatri, Saloni di ritrovo e conferenze, sono attrezzature culturali e per lo spettacolo in grado di attrarre persone e attività. Ritieni che il numero di attrezzature culturali del distretto sia sufficiente?	
Come valuti la qualità e la funzionalità delle attrezzature culturali del distretto?	
Come valuti la cura e l’estetica delle attrezzature culturali del distretto?	
Come valuti l’accessibilità delle attrezzature culturali del distretto?	
Percezione della Sicurezza	GIUDIZIO
Quanto ti senti sicuro nel sostare o passeggiare nelle strade e negli spazi pubblici del distretto (piazze, stazioni, lungomare)?	
Ritieni che le strade che collegano il distretto con il resto della città siano sicure?	
Quanto ritieni sicuri i giardini ed i parchi del distretto?	
Quanto ritieni positiva la tipologia di frequentatori delle aree pubbliche del distretto?	
Coesione sociale	GIUDIZIO
Quanto ritieni aperti e disponibili gli abitanti ed i frequentatori del distretto?	
Quanto ritieni solidali e collaborativi i residenti del distretto?	
Le associazioni appartenenti al terzo settore si occupano di volontariato, assistenza alle famiglie, agli anziani, ai disabili, etc. Ritieni adeguato il numero di associazioni portatrici di valori culturali e solidali presenti nel distretto?	





Come valuti la qualità dell'operato di tali associazioni?	
Se ti venisse offerta la possibilità di modificare alcuni aspetti del distretto, quanto saresti disposto ad impegnarti per questo?	
Se ti venisse offerta la possibilità di far parte di un gruppo di persone impegnate nel miglioramento delle condizioni di vita del distretto, saresti disposto ad essere parte attiva di tale gruppo?	
Quanto credi che sia importante la politica locale nel determinare le condizioni di vita del distretto?	
Quanto credi che sia importante il comportamento delle persone nel determinare le condizioni di vita del distretto?	

## ASPETTO ECOLOGICO – AMBIENTALE



Energie rinnovabili	GIUDIZIO
Quanto ritieni importante per la qualità della vita avere a disposizione fonti di energia rinnovabili nel distretto (fotovoltaico, solare termico, microeolico, impianti di co-trigenerazione, biomasse, etc.)?	
Ritieni che le fonti di energia rinnovabili siano adeguatamente utilizzate all'interno del distretto?	
Inquinamento Aria/Acque/Suolo	GIUDIZIO
Come valuti la qualità dell'aria?	
Come valuti la qualità delle acque e del suolo?	
Ritieni che le iniziative intraprese da parte degli enti preposti per contrastare l'inquinamento siano sufficienti?	
Efficienza energetica Edifici/Attrezzature/Illuminazione	GIUDIZIO
Rendere efficiente un edificio dal punto di vista energetico vuol dire risparmiare sulle utenze (elettricità, gas) e produrre meno CO <sub>2</sub> . Quanto ritieni importante che gli edifici e le attrezzature del distretto siano efficienti dal punto di vista energetico?	
Ritieni che gli edifici ed attrezzature pubbliche siano dotati di adeguate tecnologie per l'efficienza energetica?	
Riciclo e Riuso dei Rifiuti	GIUDIZIO
Quanto ritieni efficienti le misure che riguardano il ciclo dei rifiuti?	
Ritieni sufficiente la presenza di contenitori per la raccolta differenziata?	
Come valuti le azioni intraprese dagli enti locali al fine di incentivare la raccolta differenziata?	
Ritieni che i cittadini del distretto siano sufficientemente coinvolti e informati sulla raccolta differenziata?	
Come valuti il numero, l'efficienza e l'accessibilità delle isole ecologiche del distretto?	


**Attività produttive (industria e artigianato) tradizionali/innovative**

GIUDIZIO

Come valuti la qualità e la quantità di attività produttive in relazione allo sviluppo del distretto?

Ritieni che le attività produttive tradizionali nel distretto siano sufficientemente valorizzate ed incentivate?

Ritieni che le attività produttive creative ed innovative siano sufficientemente valorizzate ed incentivate?

**Vitalità dell'ambiente commerciale**

GIUDIZIO

Come valuti la quantità di attività commerciali all'interno del distretto?

Ritieni che la qualità dell'offerta commerciale sia soddisfacente?

Ritieni soddisfacenti le attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, oppure ti sposti sistematicamente dal distretto per accedere a maggiori e migliori servizi commerciali?

**Vitalità dell'ambiente imprenditoriale**

GIUDIZIO

Quanto ritieni competitive le imprese presenti all'interno del distretto?

Ritieni che il distretto offra attrezzature adeguate ai giovani/nuovi imprenditori?

Se potessi scegliere, ti piacerebbe avviare una attività imprenditoriale in questo distretto?

Quanto ritieni importante la presenza del porto e del waterfront per le imprese localizzate nel distretto?

**Turismo/Accoglienza**

GIUDIZIO

Come valuti le potenzialità turistiche del distretto del waterfront?

Quanto ritieni determinante la vocazione turistica del distretto per una eventuale riqualificazione dell'area?

Come valuti le qualità turistiche attuali del distretto?

In che misura gli Enti Locali valorizzano le qualità turistiche del luogo?

Come valuti i servizi di accoglienza presenti?

**Attività Termali**

GIUDIZIO

Come valuti la qualità delle attività termali del distretto?

Ritieni che le Terme Vesuviane attraggano turisti e residenti nel distretto?

Come valuti l'accessibilità (trasporti, parcheggi, percorsi pedonali/ciclabili) delle Terme Vesuviane?





## ASPETTO SERVIZI AL CITTADINO



### Attività/Vitalità del Waterfront

Le attività ricreative ed economiche (ristoranti, ritrovi notturni e diurni, attività sportive, commerciali, etc.) che si svolgono nel porto e sul fronte mare ti sembrano sufficienti?

Quanto ritieni dinamiche e produttive le attività cantieristiche localizzate sul waterfront?

Ritieni che il porto sia sufficientemente valorizzato come luogo di ritrovo, scambio, relax?

Quanto ti sembra attrattivo il porto turistico di Torre Annunziata?

GIUDIZIO

GIUDIZIO

### Attrezzature e Servizi sanitari e scolastici

Le attrezzature sanitarie ed assistenziali sono costituite dagli ospedali, cliniche, pronto soccorso, farmacie, centri di riabilitazione, laboratori di analisi, consultori, guardia medica. Come valuti il numero di tali attrezzature nel distretto?

Come valuti l'accessibilità (parcheggi, trasporto pubblico, percorsi pedonali/ciclabili, aree per la sosta breve) ai servizi sanitari nel distretto?

Le strutture per la scuola dell'obbligo (materna, elementare e media inferiore), sono attrezzature pubbliche dedicate all'istruzione. Ritieni che il numero di tali attrezzature per la scuola e l'istruzione nel distretto sia sufficiente?

Come valuti la qualità delle strutture (edifici, palestre, aree verdi) per la scuola e l'istruzione?

Come valuti l'accessibilità (parcheggi, trasporto pubblico, percorsi pedonali/ciclabili, aree per la sosta breve) ai servizi scolastici nel distretto?

### Servizi amministrativi al cittadino

Gli uffici pubblici (tribunale, poste, uffici di collocamento, uffici comunali, sportelli dedicati ai servizi al cittadino, sociali, assistenziali) sono attrezzature pubbliche dedicate ai cittadini. Come valuti il numero di tali attrezzature nel distretto?

Come valuti l'accessibilità (parcheggi, trasporto pubblico, percorsi pedonali/ciclabili, aree per la sosta breve) ai servizi amministrativi nel distretto?

### Formazione/Università

Ritieni che l'Università localizzata nel distretto sia un elemento di attrazione per residenti/attività?

Ritieni che l'Università localizzata nel distretto svolga un ruolo importante nella formazione di risorse umane da impiegare nelle attività cantieristiche e industriali e legate al mare?

Ritieni che l'Università localizzata nel distretto svolga un ruolo importante nella formazione di risorse umane in grado di dare slancio e vitalità alle attività imprenditoriali dell'area?

### Trasporti

Come valuti l'efficienza del servizio di trasporto pubblico locale diurno e notturno (bus, tram)?

Come valuti l'efficienza del servizio di trasporto pubblico da e per le città limitrofe?

Ritieni che i collegamenti con Napoli (bus, treno, via mare) siano sufficienti?

GIUDIZIO

GIUDIZIO

GIUDIZIO



Stazioni, fermate autobus/tram, uffici amministrativi, biglietterie, sono luoghi pubblici dedicati ai trasporti. Come valuti la comodità, la pulizia e la sicurezza di tali luoghi?

Valuta la sicurezza e la pulizia dei mezzi di trasporto pubblico (bus, tram, treni, traghetti).

Ritieni che il numero di fermate dell'autobus/tram nel distretto sia adeguato alle esigenze di un residente/frequentatore, oppure pensi che sia necessario usare i veicoli privati per spostarsi?

Ritieni che il piano dei trasporti pubblici sia chiaro e visibile presso le fermate dei mezzi pubblici, oppure risulta difficile comprendere come spostarsi all'interno del distretto e della città?

Quanto risulta agevole parcheggiare nel tuo quartiere? Valuta il numero e la sicurezza delle aree di sosta.

Ritieni che gli attraversamenti pedonali siano comodi e sicuri, oppure pensi che il traffico di veicoli nel tuo quartiere sia pericoloso per i pedoni?

Ritieni che la segnaletica dedicata ai pedoni/ciclisti sia chiara e visibile?

Come valuti la quantità e qualità di percorsi ciclabili all'interno del distretto?

Ritieni che la condivisione dei mezzi di trasporto (car-sharing, car-pooling) sia utile ai residenti/frequentatori del distretto?

#### Grandi Infrastrutture (Porto, altro)

Quanto ti sono utili i trasporti via mare per i tuoi spostamenti/la tua attività?

Il piano e gli orari dei trasporti via mare è chiaro e visibile all'interno del distretto?

Gli spazi di attesa sulla banchina sono comodi e sicuri?

GIUDIZIO

QUESTO PICCOLO SPAZIO E' DEDICATO AI TUOI SUGGERIMENTI, COMMENTI, DISEGNI, IDEE SULLA CITTA' DI TORRE ANNUNZIATA

ASPETTI ANALIZZATI	PRIORITA' Ordina gli aspetti secondo la priorità di intervento da 1 a 5	PRIORITA' – componenti scegli una componente che ritieni prioritaria per ogni aspetto analizzato		SUGGERIMENTI, DISEGNI, IDEE ...
ARCHITETTONICO - URBANISTICO		Spazi pubblici/identitari;		
		Spazio visualizzato		
		Spazio vissuto/percepito		
		Aree Verdi		
		Waterfront		
CULTURALE - RELAZIONALE		Attività culturali ed eventi		
		Attrezzature per lo sport		
		Attrezzature Culturali		
		Percezione della sicurezza		
		Coesione sociale		
ECOLOGICO - AMBIENTALE		Energie Rinnovabili		
		Inquinamento		
		Efficienza energetica		
		Riciclo e riuso dei rifiuti		
ATTIVITA' ECONOMICHE		Attività produttive		
		Ambiente commerciale		
		Ambiente imprenditoriale		
		Turismo/Accoglienza		
		Attività termali		
		Attività/vitalità waterfront		
SERVIZI AL CITTADINO		Servizi sanitari e scolastici		
		Servizi amministrativi		
		Formazione/Università		
		Trasporti		
		Grandi Infrastrutture		

# VISIONI STRATEGICHE per TORRE ANNUNZIATA 2050

Torre Annunziata CITTA' IMPRENDITORIALE	Torre Annunziata CITTA' DELL'IDENTITA'	Torre Annunziata CITTA' VIVIBILE	Torre Annunziata CITTA' CREATIVA E CULTURALE	Torre Annunziata CITTA' CONNESSA E DEI SERVIZI
<p><b>L'immagine di una città imprenditoriale è legata ad un clima imprenditoriale vitale, si tratta di una città che produce innovazione a partire dai cantieri navali e dalle attività produttive esistenti.</b></p> <p><b>Una città imprenditoriale ha accesso ai mercati fuori dall'Europa grazie ai suoi prodotti di alta qualità (ad esempio i prodotti dei cantieri navali) e la alta professionalizzazione di lavoratori e manager.</b></p> <p><b>Una città imprenditoriale dà ai giovani la possibilità di entrare nel mercato globale grazie al suo porto commerciale e turistico ed alle reti di relazioni stabilite, offre diversi servizi ai giovani imprenditori che vogliono realizzare i loro progetti ed offre un alto livello di specializzazione e formazione universitaria nei campi del management, ingegneria navale, economia e pubblicità.</b></p> <p><b>La città imprenditoriale dispone di istituzioni locali interessate ad offrire un basso livello di burocrazia, guadagnare l'accesso a fondi europei e privati, e mantenere un clima imprenditoriale democratico e legale dove ognuno abbia le stesse opportunità per realizzare i propri progetti.</b></p>	<p>Questa visione si riferisce ad una città che valorizza il suo patrimonio culturale materiale e immateriale, migliorando le condizioni del centro storico e del waterfront e l'accessibilità agli scavi archeologici, mantenendo strade e monumenti puliti e sicuri e promuovendo la loro immagine nei circuiti turistici.</p> <p>Una città dell'identità è interessata a potenziare le connessioni con i luoghi simbolici, organizzando un sistema di trasporto locale in grado di collegare la città alle altre aree archeologiche conosciute in tutto il mondo come Pompei, Ercolano e le Ville Vesuviane.</p> <p>Le produzioni tradizionali, come la pasta, sono altresì promosse e valorizzate internazionalmente attraverso festival ed eventi speciali in combinazione con i vini locali ed altre specialità gastronomiche.</p> <p>Il waterfront è strettamente connesso ed integrato al resto della città e diventa esso stesso luogo identitario in grado di promuovere un'immagine rinnovata della città e di offrire opportunità di intrattenimento ed attrezzature dedicate agli sport acquatici, valorizzando l'immagine della caratteristica sabbia vulcanica delle sue spiagge.</p>	<p>Questa visione si riferisce ad una città pulita, sicura e "verde", dove gli investimenti nella "green economy" producono un paesaggio eccezionale ed un'alta qualità della vita che attrae residenti, studenti, turisti ed attività.</p> <p>Le persone che vivono la città si godono i locali, bar e ristoranti tipici del centro storico e del waterfront, gli studenti ed i giovani possono scegliere diverse attività per il tempo libero e diverse aree verdi attrezzate per lo sport.</p> <p>Barche di piccole e medie dimensioni sono ancorate nel porto turistico ed è possibile praticare sport acquatici in ogni stagione.</p> <p>I rifiuti e le acque sono interamente riciclati, gli edifici pubblici e privati esistenti sono rinnovati dal punto di vista energetico ed usano fonti di energia rinnovabile, mentre i nuovi edifici del waterfront riescono ad essere anche autosufficienti diventando edifici simbolo della città pulita e verde.</p> <p>In città si respira aria pulita e sono potenziati i mezzi di trasporto "green" (percorsi pedonali, bicicletta, auto elettriche, bus elettrici e mezzi ibridi). Una serie di parcheggi gratuiti per chi utilizza mezzi elettrici è offerto dalla città.</p>	<p>Questa visione si riferisce ad una città dove risiedono lavoratori "creativi" (artisti, architetti, artigiani, designer..) e dove le produzioni tradizionali e quelle moderne ed innovative crescono insieme.</p> <p>L'Università offre corsi di laurea e corsi di formazione avanzati nei campi del design, ingegneria dei materiali e soprattutto marine design, sviluppando sinergie con i cantieri navali del waterfront ed offrendo diverse opportunità lavorative nel campo della creatività.</p> <p>Gli studenti possono mettere subito alla prova le conoscenze acquisite facendo pratica nei diversi cantieri del waterfront e del porto.</p> <p>Il waterfront diventa il luogo dove persone di ogni età si incontrano durante il giorno e la notte, la città offre spazi pubblici per studiare e lavorare, organizza festival ed eventi e diventa attrattiva grazie alla sua atmosfera vitale e creativa.</p>	<p>L'immagine di una città connessa si riferisce allo sviluppo di infrastrutture avanzate per i trasporti, partendo dal porto esistente ed investendo in sistemi di logistica intelligenti e sistemi di comunicazione avanzati, attraverso i quali la città diventa lo snodo principale per i trasporti di tutto il territorio. Collegandosi con i porti turistici di Napoli e Castellammare di Stabia, la città si sviluppa come il nodo principale per i trasporti commerciali, intercettando i flussi di merci nel Mediterraneo e connettendosi con il resto d'Europa attraverso linee ferroviarie veloci.</p> <p>L'Università offre una formazione avanzata in ingegneria meccanica e informatica, specializzandosi nella ricerca sui sistemi di trasporto puliti. La città è connessa con le città limitrofe attraverso un sistema di trasporto pubblico locale veloce e sicuro.</p> <p>I servizi amministrativi sono efficienti ed accessibili, nuove tecnologie informatiche sono messe a punto dalla città per semplificare e velocizzare i servizi amministrativi al cittadino e rendere la burocrazia sempre meno costosa. Grazie all'innovazione nel campo delle tecnologie informatiche, la città riesce ad offrire servizi a tutto il territorio, riuscendo ad attrarre persone ed attività e diventando il centro della vita amministrativa per le città limitrofe.</p>

# MATRICE VISIONI/URBAN FACES

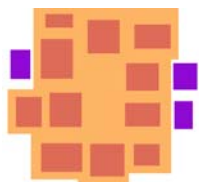
Dopo aver letto la descrizione delle visioni strategiche per Torre Annunziata, clicca sul tipo di trasformazione urbana (Urban face) necessario, a tuo parere, per raggiungere ognuna delle visioni proposte.

**Clicca sulla visione strategica che sceglieresti per la città di Torre Annunziata**

URBAN FACE	CITTA' IMPRENDITORIALE	CITTA' DELL'IDENTITA'	CITTA' VIVIBILE	CITTA' CREATIVA E CULTURALE	CITTA' CONNESSA E DEI SERVIZI
A					
B					
C					

CITTA' IMPRENDITORIALE	
CITTA' DELL'IDENTITA'	
CITTA' VIVIBILE	
CITTA' CREATIVA E CULTURALE	
CITTA' CONNESSA E DEI SERVIZI	

Le Urban Faces rappresentano le tipologie di intervento possibili per una trasformazione del waterfront e della città di Torre Annunziata verso la visione strategica desiderata.



## A - NUOVA URBANIZZAZIONE

Intervento radicale, con eventuale acquisizione di vaste aree da parte di soggetti pubblici o privati; Riorganizzazione degli spazi; Costruzione di nuove infrastrutture; Nuove funzioni e nuove attività.



## B - INTERVENTO MIRATO

Bonifica delle aree inquinate; Ristrutturazione edifici degradati; Recupero aree pubbliche; Potenziamento delle funzioni e delle attività esistenti.



## C - RIVITALIZZAZIONE

Miglioramento dell'accessibilità; Valorizzazione delle attività esistenti; Potenziamento delle infrastrutture.

## **INTRODUZIONE**

- Spiega all'intervistato
  - che stiamo realizzando l'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata;
  - che il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali;
  - che è nostra intenzione portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili, emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.
- E' importante che tu faccia capire all'intervistato che abbiamo bisogno del suo aiuto, e che non stiamo tentando di estorcergli delle risposte.
- E' altrettanto importante che tu faccia capire all'intervistato che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi della ricerca e soprattutto, che non sarà possibile risalire alla sua persona dalle risposte date.
- Passa ora a raccogliere i dati dell'intervistato:
  - Chiedi se è il presidente dell'associazione;
  - chiedi qual è l'occupazione del presidente dell'associazione:
    - qualifica/grado/posizione
    - mansione specifica
    - tipo e nome dell'azienda
    - titolo di studio/qualifica
    - numero addetti dell'azienda
- Chiedi la sua età.

## **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

- Indica sulla planimetria qual è la porzione della città a cui facciamo riferimento, spiegando che per ambiente del waterfront intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.
- Facendo riferimento alla scheda immediatamente successiva alla planimetria, elenca le diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento e chiedi all'intervistato se sono necessari o no dei miglioramenti.
- Chiedi all'intervistato di dare un ordine di priorità agli eventuali miglioramenti da lui ritenuti necessari.



## **SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE**

- Spiega all'intervistato che, parlando di rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare, gli verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto.
- Spiegagli che ogni alternativa prevede un costo annuo per la sua associazione in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo, perché non prevede alcun miglioramento.
- Chiedi di scegliere l'alternativa che preferisce considerando il costo annuo per la sua associazione ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.
- Indica la prima tabella e spiega come essa è organizzata:
  - I riga: vengono riportate le tre alternative di rigenerazione: nessuna - media - forte.
  - II riga: sono riportate le immagini sintetiche degli sviluppi locali che l'intervistato dovrà considerare nella sua scelta.
  - III e IV riga: sono riportate le azioni che interesseranno le alternative di rigenerazione prima esplicate.
  - V riga: sono riportati i costi degli interventi previsti, ossia ciò che ognuno dovrebbe pagare in termini di tasse.
- Spiega i significati delle varie azioni previste, nelle tre tabelle:

### **SCHEDA - AMBITO A**

Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.

Azione 1	Media Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Riqualificazione di edifici dismessi per un teatro, laboratori teatrali e incubatori di attività creative. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper. Riqualificazione dell'area sud con inserimento di strutture ricettive e di ristoro.

Azione 2	Media Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.
	Forte Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **A.1.m. - A.1.f. - A.2.m. - A.2.f.**, e spiega che l'area comprende la zona portuale (marina vecchia) da Via Caracciolo a Via Terragneta.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 60,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 80,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA - AMBITO B

Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.

Azione 3	Media Rigenerazione:	Riqualificazione sottopassi ferroviari e aree attigue per collegare il centro urbano con il water font (illuminazione, pavimentazione, arredo urbano).
	Forte Rigenerazione:	Progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.

Azione 4	Media Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche.
	Forte Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Punti informativi interattivi, piccoli allestimenti con funzioni didascalico didattiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **B.3.m. - B.3.f. - B.4.m. - B.4.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Caracciolo - Ponte borbonico Ferrovia dello Stato (zona mercato del pesce).

- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).

L'ammontare di questa tassa sarà di 20,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 90,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA- AMBITO C

Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.

Azione 5	Media Rigenerazione:	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.
	Forte Rigenerazione:	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.
Azione 6	Media Rigenerazione:	Polo per promuovere lo sviluppo, l'innovazione, la competitività dei prodotti delle imprese del territorio, l'organizzazione di manifestazioni fieristiche.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione di strutture dismesse per realizzazione di polo industriale con percorsi di formazione universitaria per studi e ricerche di mercato, programmi di formazione e di aggiornamento professionale, istituzione marchi di qualità, organizzazione di manifestazioni fieristiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **C.5.m. - C.5.f. - C.6.m. - C.6.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Terragneta, Via Speranza, Via Magenta, Via martelletto, Via Postiglione, Via Provinciale Schitti.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 80,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 150,00 €, per quella forte.

- 
- Chiedi ora all'intervistato di scegliere, per ogni ambito, una delle tre alternative proposte.
  - Specifica che:
    - *lo stato di fatto* implica che non ci sarà nessun intervento sul waterfront e le aree limitrofe di Torre Annunziata e dunque nessun incremento in termini di tasse.

- la *media rigenerazione* comporta trasformazioni di basso impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un limitato aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 160,00 € per anno.

- la *forte rigenerazione* comporta trasformazioni di alto impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un maggiore aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 320,00 € per anno.

### **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

- Mostra la tabella e chiarisci che:
  - nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento;
  - nella seconda colonna puoi vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.
- Avvisa l'intervistato che gli proporrai una serie di domande relative alla sua disponibilità a pagare.
- Ricordagli che questi pagamenti potrebbero essere addizionali a quelli che già correntemente effettua.
- Chiedigli di considerare bene il fatto che l'incremento delle tasse per gli interventi di miglioramento previsti comporta che:
  - il denaro versato non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture e ulteriori tasse);
  - le altre spese per la sua associazione potrebbero aumentare o diminuire variando la quantità di denaro che potrebbe avere a disposizione;
  - ci potrebbero essere altri aspetti e servizi locali che comunque richiederebbero interventi che aumenterebbero le bollette.
- Chiedi all'intervistato se, relativamente all' ipotesi di riqualificazione, sarebbe disposto, a pagare 20,00 € ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati.
  - Se la risposta è negativa, chiedi qual è il motivo principale per cui non è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
  - Se la risposta è affermativa, procedi all'asta, chiedendogli se è disposto a pagare anche 40,00 € 60,00 € 80,00 € 100,00 € 200,00 € 300,00 €
  - Fermati quando ottieni una risposta negativa e fai riferimento alla cifra massima che l'intervistato è disposto a pagare, chiedendo qual è il motivo principale per cui è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
- Chiedigli quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali, nell'effettuare le sue scelte.

- Chiedi quale grado di difficoltà ha trovato nel rispondere ai quesiti.
- Chiedi quali criteri hanno influito le sue scelte, tra:
  - i minori costi per la sua associazione;
  - i maggiori miglioramenti in relazione al loro costo;
  - interesse ai miglioramenti indipendentemente dal costo;
  - le opzioni che interessavano direttamente la sua associazione;
  - le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata;
  - le opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata;
  - le opzioni che penso siano di vantaggio alle persone.
- Chiedigli di specificare qual è stato il suo criterio di scelta, qualora esso non sia tra quelli indicati.
- Chiedi all'intervistato quali tra le motivazioni indicate, lo hanno spinto a fare ciascuna scelta:
  - migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront (**visibilità**);
  - attrarre visitatori nell'area del waterfront (**turismo**);
  - attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront (**mobilità**);
  - attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata (**economia**).

#### **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

- Chiedi all'intervistato di esprimere una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti, esplicitando se:
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti;
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici;
  - I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori.
- Chiedi qual è la sua previsione sulla realizzazione dell'intervento:
  - certo
  - abbastanza probabile
  - indifferente
  - scarsamente probabile
  - improbabile

#### **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

- Spiega che passerai ora a fare alcune domande di natura socio-economiche, riguardanti lui ed la sua associazione, che le risposte saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.
- Chiedi di specificare a quale ambito appartiene la sua associazione:
  - Culturale

- Ricreativo
- Sportivo
- Altri ambiti da specificare

- Chiedi di indicare da quanto tempo orientativamente la sua associazione è presente a Torre Annunziata o nelle zone limitrofe.
- Chiedi di indicare qual è lo stato attuale d'impiego della maggior parte degli iscritti all'associazione.
- Chiedi di indicare qual è il suo livello di istruzione.
- Chiedi di indicare quante persone della sua associazione rientrano nelle seguenti fasce di età:
  - meno di 5 anni;
  - 6-15 anni;
  - 16-60 anni;
  - più di 60 anni.
- Chiedi cosa pensa di questo questionario:
  - Interessante;
  - Troppo lungo;
  - Difficile da comprendere;
  - Educativo;
  - Non realistico, non credibile;
  - Altro da specificare.
- Ringrazia l'intervistato per averci aiutato a sviluppare la proposta che meglio risponde ai desideri e alle necessità dei cittadini coinvolti.

## **INTRODUZIONE**

- Spiega all'intervistato
  - che stiamo realizzando l'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata;
  - che il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali;
  - che è nostra intenzione portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili, emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.
- E' importante che tu faccia capire all'intervistato che abbiamo bisogno del suo aiuto, e che non stiamo tentando di estorcergli delle risposte.
- E' altrettanto importante che tu faccia capire all'intervistato che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi della ricerca e soprattutto, che non sarà possibile risalire alla sua persona dalle risposte date.
- Passa ora a raccogliere i dati dell'intervistato:
  - Se è colui che principalmente provvede al sostentamento della famiglia;
  - qual è l'occupazione di chi provvede al sostentamento della famiglia:
    - qualifica/grado/posizione
    - mansione specifica
    - tipo e nome dell'azienda
    - titolo di studio/qualifica
    - numero addetti dell'azienda
- Chiedi la sua età.

## **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

- Indica sulla planimetria qual è la porzione della città a cui facciamo riferimento, spiegando che per ambiente del waterfront intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.
- Facendo riferimento alla scheda immediatamente successiva alla planimetria, elenca le diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento e chiedi all'intervistato se sono necessari o no dei miglioramenti.
- Chiedi all'intervistato di dare un ordine di priorità agli eventuali miglioramenti da lui ritenuti necessari.

## **SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE**

- Spiega all'intervistato che, parlando di rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare, gli verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto.
- Spiegagli che ogni alternativa prevede un costo annuo per la sua famiglia in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo, perché non prevede alcun miglioramento.
- Chiedi di scegliere l'alternativa che preferisce considerando il costo annuo per la sua famiglia ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.
- Indica la prima tabella e spiega come essa è organizzata:
  - I riga: vengono riportate le tre alternative di rigenerazione: nessuna - media - forte.
  - II riga: sono riportate le immagini sintetiche degli sviluppi locali che l'intervistato dovrà considerare nella sua scelta.
  - III e IV riga: sono riportate le azioni che interesseranno le alternative di rigenerazione prima esplicate.
  - V riga: sono riportati i costi degli interventi previsti, ossia ciò che ognuno dovrebbe pagare in termini di tasse.
- Spiega i significati delle varie azioni previste, nelle tre tabelle:

### **SCHEDA - AMBITO A**

Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.

Azione 1	Media Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Riqualificazione di edifici dismessi per un teatro, laboratori teatrali e incubatori di attività creative. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper. Riqualificazione dell'area sud con inserimento di strutture ricettive e di ristoro.



Azione 2	Media Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.
	Forte Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **A.1.m. - A.1.f. - A.2.m. - A.2.f.**, e spiega che l'area comprende la zona portuale (marina vecchia) da Via Caracciolo a Via Terragneta.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 15,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 20,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA - AMBITO B

Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.

Azione 3	Media Rigenerazione:	Riqualificazione sottopassi ferroviari e aree attigue per collegare il centro urbano con il water font (illuminazione, pavimentazione, arredo urbano).
	Forte Rigenerazione:	Progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.

Azione 4	Media Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche.
	Forte Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Punti informativi interattivi, piccoli allestimenti con funzioni didascalico didattiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **B.3.m. - B.3.f. - B.4.m. - B.4.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Caracciolo - Ponte borbonico Ferrovia dello Stato (zona mercato del pesce).

- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).

L'ammontare di questa tassa sarà di 5,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 20,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA- AMBITO C

Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.

Azione 5	Media Rigenerazione:	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.
	Forte Rigenerazione:	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.

Azione 6	Media Rigenerazione:	Polo per promuovere lo sviluppo, l'innovazione, la competitività dei prodotti delle imprese del territorio, l'organizzazione di manifestazioni fieristiche.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione di strutture dismesse per realizzazione di polo industriale con percorsi di formazione universitaria per studi e ricerche di mercato, programmi di formazione e di aggiornamento professionale, istituzione marchi di qualità, organizzazione di manifestazioni fieristiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **C.5.m. - C.5.f. - C.6.m. - C.6.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Terragneta, Via Speranza, Via Magenta, Via martelletto, Via Postiglione, Via Provinciale Schitti.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 20,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 35,00 €, per quella forte.

- Chiedi ora all'intervistato di scegliere, per ogni ambito, una delle tre alternative proposte.
- Specifica che:
  - *lo stato di fatto* implica che non ci sarà nessun intervento sul waterfront e le aree limitrofe di Torre Annunziata e dunque nessun incremento in termini di tasse.

- la *media rigenerazione* comporta trasformazioni di basso impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un limitato aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 40,00 € per anno.

- la *forte rigenerazione* comporta trasformazioni di alto impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un maggiore aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 75,00 € per anno.

### **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

- Mostra la tabella e chiarisci che:
  - nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento;
  - nella seconda colonna si può vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.
- Avvisa l'intervistato che gli proporrai una serie di domande relative alla sua disponibilità a pagare.
- Ricordagli che questi pagamenti potrebbero essere addizionali a quelli che già correntemente effettua.
- Chiedigli di considerare bene il fatto che l'incremento delle tasse per gli interventi di miglioramento previsti comporta che:
  - il denaro versato non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture domestiche e ulteriori tasse);
  - le altre spese domestiche potrebbero aumentare o diminuire variando la quantità di denaro che potrebbe avere a disposizione;
  - ci potrebbero essere altri aspetti e servizi locali che comunque richiederebbero interventi che aumenterebbero le bollette.
- Chiedi all'intervistato se, relativamente all' ipotesi di riqualificazione, sarebbe disposto, a pagare 20,00 € ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati.
  - Se la risposta è negativa, chiedi qual è il motivo principale per cui non è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
  - Se la risposta è affermativa, procedi all'asta, chiedendogli se è disposto a pagare anche 30,00 € 40,00 € 60,00 € 80,00 € 100,00 € 120,00 €
  - Fermati quando ottieni una risposta negativa e fai riferimento alla cifra massima che l'intervistato è disposto a pagare, chiedendo qual è il motivo principale per cui è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
- Chiedigli quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali, nell'effettuare le sue scelte.

- Chiedi quale grado di difficoltà ha trovato nel rispondere ai quesiti.
- Chiedi quali criteri hanno influito le sue scelte, tra:
  - i minori costi per il suo nucleo familiare;
  - i maggiori miglioramenti in relazione al loro costo;
  - interesse ai miglioramenti indipendentemente dal costo;
  - le opzioni che interessavano direttamente il suo nucleo familiare;
  - le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata;
  - le opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata;
  - le opzioni che pensa siano di vantaggio alle persone.
- Chiedigli di specificare qual è stato il suo criterio di scelta, qualora esso non sia tra quelli indicati.
- Chiedi all'intervistato quali tra le motivazioni indicate, lo hanno spinto a fare ciascuna scelta:
  - migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront (**visibilità**);
  - attrarre visitatori nell'area del waterfront (**turismo**);
  - attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront (**mobilità**);
  - attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata (**economia**).

#### **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

- Chiedi all'intervistato di esprimere una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti, esplicitando se:
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti;
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici;
  - I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori.
- Chiedi qual è la sua previsione sulla realizzazione dell'intervento:
  - certo
  - abbastanza probabile
  - indifferente
  - scarsamente probabile
  - improbabile

#### **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

- Spiega che passerai ora a fare alcune domande di natura socio-economiche, riguardanti lui ed il suo nucleo familiare, che le risposte saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.

- Chiedi di indicare da quanto tempo orientativamente vive a Torre Annunziata o nelle zone limitrofe.
- Chiedi di indicare qual è il suo attuale stato d'impiego.
- Chiedi di indicare qual è il suo livello di istruzione.
- Chiedi di indicare quante persone del suo nucleo familiare rientrano nelle seguenti fasce di età:
  - meno di 5 anni;
  - 6-15 anni;
  - 16-60 anni;
  - più di 60 anni.
- Chiedi all'intervistato se fa parte di qualche associazione:
  - culturali;
  - ricreative;
  - sportive;
  - altre;
  - nessuna.
- Chiedi cosa pensa di questo questionario:
  - Interessante;
  - Troppo lungo;
  - Difficile da comprendere;
  - Educativo;
  - Non realistico, non credibile;
  - Altro da specificare.
- Ringrazia l'intervistato per averci aiutato a sviluppare la proposta che meglio risponde ai desideri e alle necessità dei cittadini coinvolti.

## **INTRODUZIONE**

- Spiega all'intervistato
  - che stiamo realizzando l'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata;
  - che il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali;
  - che è nostra intenzione portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili, emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.
- E' importante che tu faccia capire all'intervistato che abbiamo bisogno del suo aiuto, e che non stiamo tentando di estorcergli delle risposte.
- E' altrettanto importante che tu faccia capire all'intervistato che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi della ricerca e soprattutto, che non sarà possibile risalire alla sua persona dalle risposte date.
- Passa ora a raccogliere i dati dell'intervistato:
  - Chiedigli se è il titolare responsabile della impresa;
  - Chiedigli le informazioni riguardo il titolare responsabile dell'impresa:
    - qualifica/grado/posizione
    - mansione specifica
    - tipo e nome dell'azienda
    - titolo di studio/qualifica
    - numero addetti dell'azienda
- Chiedi la sua età.

## **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

- Indica sulla planimetria qual è la porzione della città a cui facciamo riferimento, spiegando che per ambiente del waterfront intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.
- Facendo riferimento alla scheda immediatamente successiva alla planimetria, elenca le diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento e chiedi all'intervistato se sono necessari o no dei miglioramenti.
- Chiedi all'intervistato di dare un ordine di priorità agli eventuali miglioramenti da lui ritenuti necessari.

## **SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE**

- Spiega all'intervistato che, parlando di rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare, gli verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto.
- Spiegagli che ogni alternativa prevede un costo annuo per la sua azienda in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo, perché non prevede alcun miglioramento.
- Chiedi di scegliere l'alternativa che preferisce considerando il costo annuo per la sua azienda ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.
- Indica la prima tabella e spiega come essa è organizzata:
  - I riga: vengono riportate le tre alternative di rigenerazione: nessuna - media - forte.
  - II riga: sono riportate le immagini sintetiche degli sviluppi locali che l'intervistato dovrà considerare nella sua scelta.
  - III e IV riga: sono riportate le azioni che interesseranno le alternative di rigenerazione prima esplicate.
  - V riga: sono riportati i costi degli interventi previsti, ossia ciò che ognuno dovrebbe pagare in termini di tasse.
- Spiega i significati delle varie azioni previste, nelle tre tabelle:

### **SCHEDA - AMBITO A**

Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.

Azione 1	Media Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione e allestimento di aree puntuali destinate a mostre e spettacoli, quali piazze e arene. Percorsi vita per pratiche sportive amatoriali. Riqualificazione di edifici dismessi per un teatro, laboratori teatrali e incubatori di attività creative. Strutture temporanee, chioschi per ristoro, punti vendita di prodotti locali. Area sosta attrezzata camper. Riqualificazione dell'area sud con inserimento di strutture ricettive e di ristoro.

Azione 2	Media Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.
	Forte Rigenerazione:	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **A.1.m. - A.1.f. - A.2.m. - A.2.f.**, e spiega che l'area comprende la zona portuale (marina vecchia) da Via Caracciolo a Via Terragneta.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 65,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 90,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA - AMBITO B

Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.

Azione 3	Media Rigenerazione:	Riqualificazione sottopassi ferroviari e aree attigue per collegare il centro urbano con il water font (illuminazione, pavimentazione, arredo urbano).
	Forte Rigenerazione:	Progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.

Azione 4	Media Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche.
	Forte Rigenerazione:	Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Segnaletica identitaria e punti informativi di percorsi, siti e strutture turistiche. Punti informativi interattivi, piccoli allestimenti con funzioni didascalico didattiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **B.3.m. - B.3.f. - B.4.m. - B.4.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Caracciolo - Ponte borbonico Ferrovia dello Stato (zona mercato del pesce).



- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).

L'ammontare di questa tassa sarà di 25,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 100,00 €, per quella forte.

#### SCHEDA- AMBITO C

Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.

Azione 5	Media Rigenerazione:	Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.
	Forte Rigenerazione:	Bonifica ambientale profonda dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.
Azione 6	Media Rigenerazione:	Polo per promuovere lo sviluppo, l'innovazione, la competitività dei prodotti delle imprese del territorio, l'organizzazione di manifestazioni fieristiche.
	Forte Rigenerazione:	Riqualificazione di strutture dismesse per realizzazione di polo industriale con percorsi di formazione universitaria per studi e ricerche di mercato, programmi di formazione e di aggiornamento professionale, istituzione marchi di qualità, organizzazione di manifestazioni fieristiche.

- Indica, sulla planimetria allegata, dove sono localizzati i vari interventi, identificati con i simboli **C.5.m. - C.5.f. - C.6.m. - C.6.f.**, e spiega che l'area comprende la zona di Via Terragneta, Via Speranza, Via Magenta, Via martelletto, Via Postiglione, Via Provinciale Schitti.
- Spiega che i miglioramenti previsti dagli interventi locali saranno pagati tramite una tassa, addizionale a quelle correnti. (I pagamenti assicureranno che gli interventi saranno realizzati, mantenuti e continuati per essere portati a termine nell'arco di **5** anni).  
L'ammontare di questa tassa sarà di 90,00 € all'anno per la media rigenerazione, e di 165,00 €, per quella forte.

- Chiedi ora all'intervistato di scegliere, per ogni ambito, una delle tre alternative proposte.
- Specifica che:
  - *lo stato di fatto* implica che non ci sarà nessun intervento sul waterfront e le aree limitrofe di Torre Annunziata e dunque nessun incremento in termini di tasse.

- la *media rigenerazione* comporta trasformazioni di basso impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un limitato aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 180,00 € per anno.

- la *forte rigenerazione* comporta trasformazioni di alto impatto sul waterfront e sulle aree limitrofe allo stato attuale (azione 1-2-3-4-5-6); in funzione di ciò è previsto un maggiore aumento delle tasse.

L'ammontare addizionale è di 355,00 € per anno.

### **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

- Mostra la tabella e chiarisci che:
  - nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento;
  - nella seconda colonna si può vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.
- Avvisa l'intervistato che gli proporrai una serie di domande relative alla sua disponibilità a pagare.
- Ricordagli che questi pagamenti potrebbero essere addizionali a quelli che già correntemente effettua.
- Chiedigli di considerare bene il fatto che l'incremento delle tasse per gli interventi di miglioramento previsti comporta che:
  - il denaro versato non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture e ulteriori tasse);
  - le altre spese per la sua azienda potrebbero aumentare o diminuire variando la quantità di denaro che potrebbe avere a disposizione;
  - ci potrebbero essere altri aspetti e servizi locali che comunque richiederebbero interventi che aumenterebbero le bollette.
- Chiedi all'intervistato se, relativamente all' ipotesi di riqualificazione, sarebbe disposto, a pagare 50,00 € ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati.
  - Se la risposta è negativa, chiedi qual è il motivo principale per cui non è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
  - Se la risposta è affermativa, procedi all'asta, chiedendogli se è disposto a pagare anche 80,00 €, 120,00 €, 200,00 €, 300,00 €, 400,00 €, 540,00 €.
  - Fermati quando ottieni una risposta negativa e fai riferimento alla cifra massima che l'intervistato è disposto a pagare, chiedendo qual è il motivo principale per cui è disposto a pagare per i miglioramenti ambientali.
- Chiedigli quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali, nell'effettuare le sue scelte.

- Chiedi quale grado di difficoltà ha trovato nel rispondere ai quesiti.
- Chiedi quali criteri hanno influito le sue scelte, tra:
  - i minori costi per la sua azienda;
  - i maggiori miglioramenti in relazione al loro costo;
  - interesse ai miglioramenti indipendentemente dal costo;
  - le opzioni che interessavano direttamente la sua azienda;
  - le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata;
  - le opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata;
  - le opzioni che pensa siano di vantaggio alle persone.
- Chiedigli di specificare qual è stato il suo criterio di scelta, qualora esso non sia tra quelli indicati.
- Chiedi all'intervistato quali tra le motivazioni indicate, lo hanno spinto a fare ciascuna scelta:
  - migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront (**visibilità**);
  - attrarre visitatori nell'area del waterfront (**turismo**);
  - attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront (**mobilità**);
  - attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata (**economia**).

#### **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

- Chiedi all'intervistato di esprimere una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti, esplicitando se:
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti;
  - i miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici;
  - I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori.
- Chiedi qual è la sua previsione sulla realizzazione dell'intervento:
  - certo
  - abbastanza probabile
  - indifferente
  - scarsamente probabile
  - improbabile

#### **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

- Spiega che passerai ora a fare alcune domande di natura socio-economiche, riguardanti lui ed la sua azienda, che le risposte saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.

- Chiedi di indicare da quanto tempo orientativamente la sua azienda è presente a Torre Annunziata o nelle zone limitrofe.
- Chiedi che livello di istruzione possiede la maggior parte dei dipendenti dell'impresa.
- Chiedi di indicare quante persone della sua impresa rientrano nelle seguenti fasce di età:
  - 18-25 anni;
  - 26-40 anni;
  - 41-60 anni;
  - più di 60 anni.
- Chiedi all'intervistato se fa parte di qualche associazione:
  - culturali;
  - ricreative;
  - sportive;
  - altre;
  - nessuna.
- Chiedi cosa pensa di questo questionario:
  - Interessante;
  - Troppo lungo;
  - Difficile da comprendere;
  - Educativo;
  - Non realistico, non credibile;
  - Altro da specificare.
- Ringrazia l'intervistato per averci aiutato a sviluppare la proposta che meglio risponde ai desideri e alle necessità dei cittadini coinvolti.

---

**Ora inizio intervista:** .....

**Ora fine intervista:** .....

## **ADESIONE**

---

Stiamo realizzando un'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata. Il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali. I risultati della prima fase di ricerca hanno prodotto una pubblicazione internazionale sul numero speciale della rivista svizzera Sustainability Journal, dedicato alla sostenibilità delle politiche per lo sviluppo delle città portuali. La pubblicazione è consultabile in lingua inglese sul sito della rivista [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability): Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata.

Le interviste precedentemente condotte hanno considerato cinque aspetti principali:

- aspetto architettonico urbanistico (condizioni di degrado degli edifici)
- aspetto ecologico ambientale (energie rinnovabili)
- aspetto culturale relazionale (luoghi d'incontro e attrezzature per il tempo libero quali cinema, teatri, etc)
- aspetto delle attività economiche (industria artigianato e turismo)
- aspetto dei servizi al cittadino (scuole, università, tribunale, trasporti, etc).

Nel perseguire una visione a lungo termine (2050) sono state proposte cinque tipologie di città da sviluppare:

- città imprenditoriale
- città dell'identità
- città vivibile
- città creativa e culturale (artisti, artigiani, architetti...)
- città connessa a servizi (potrebbe diventare un punto di servizi provinciale: il porto potrebbe essere sfruttato in due modi diversi o per servizi o come centro ricreativo)

I risultati hanno individuato tre tipi di città preferiti dagli intervistati:

- 1) città vivibile;
- 2) città imprenditoriale;
- 3) città dell'identità.

La nostra intenzione è quella di portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.

Ti chiediamo di aiutarci nella nostra ricerca rispondendo a questo breve questionario. Il tempo stimato per rispondere al questionario è 15 minuti.

Le scelte effettuate e i dati raccolti saranno trattati con riservatezza nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali di *D.lgs n. 196 del 30-06-2003 (T.U. sulla Privacy)*.

Ti assicuro che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi di questa ricerca. Soprattutto, non sarà possibile risalire alla tua persona dalle risposte date.

### **SCREENING INTRODUTTIVO**

**1.**

<b>FEMMINA</b>	
<b>MASCHIO</b>	

**2. Sei il presidente dell'associazione?**

<b>SI</b>	
<b>NO</b>	
<b>SPECIFICA LA TUA POSIZIONE</b>	

**3. Informazioni riguardo l'occupazione relative al presidente dell'associazione:**

<b>QUALIFICA/GRADO/POSIZIONE</b>	
<b>MANSIONE SPECIFICA</b>	
<b>TITOLO DI STUDIO/QUALIFICA</b>	
<b>TIPO E NOME DELL'AZIENDA</b>	
<b>NUMERO ADDETTI DELL'AZIENDA</b>	

**4. Potresti indicarci la fascia d'età a cui appartieni?**

<b>1</b>	<b>18-24</b>
<b>2</b>	<b>25-29</b>
<b>3</b>	<b>30-34</b>
<b>4</b>	<b>35-39</b>
<b>5</b>	<b>40-44</b>
<b>6</b>	<b>45-49</b>
<b>7</b>	<b>50-54</b>
<b>8</b>	<b>55-59</b>
<b>9</b>	<b>60-64</b>
<b>10</b>	<b>65-69</b>
<b>11</b>	<b>70+</b>

## **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

**A1.** Il questionario riguarda l'ambiente del fronte mare – water front - della città di Torre Annunziata e dell'area circostante. Per ambiente intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.

Prima di rispondere ti mostriamo una mappa dell'area a cui faremo riferimento.



Nella seguente scheda sono elencate diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento. Indica se sono o no necessari miglioramenti.

	<b>A. Non sono necessari miglioramenti</b>	<b>B. Sono necessari miglioramenti</b>	<b>C. Non so</b>
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali			
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini			
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)			
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico			

Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate			
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate			

**A2.** In base agli elementi per cui hai dichiarato che sono necessari miglioramenti, a quale daresti la priorità?

	Indica la priorità
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali	
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini	
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)	
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico	
Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate	
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate	

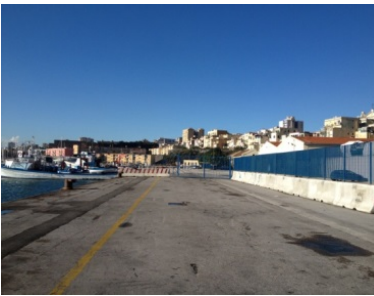




## SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE




**B1.** Continuiamo a pensare alla rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare.

Ti verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto. Ogni alternativa prevede un costo annuo per la tua associazione in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo, perché non prevede alcun miglioramento. Ti chiediamo di scegliere l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua associazione ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.




*Per iniziare ti mostriamo di seguito la prima tabella in cui sono evidenziate tre alternative possibili sul waterfront di Torre Annunziata considerando il costo annuo per la tua associazione ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario. Scegli l'alternativa che preferisci.*

<b>A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.</b>			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di <i>strutture temporanee</i> per il ristoro  Indicatore: mq	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli <i>edifici dismessi</i> dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro.  Indicatore: mq
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.  Indicatore: n. di attività	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.  Indicatore: n. di attività
	Costo € 0	<b>Costo 60 €</b>	<b>Costo 80 €</b>

Ora ti mostrerò una seconda tabella in cui sono evidenziate altre tre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua associazione ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi.  Indicatore: n. di interventi	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.  Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi.  Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi <i>interattivi</i> con funzioni didattiche.  Indicatore: n. interventi
	Costo € 0	<b>Costo 20 €</b>	<b>Costo 90 €</b>

Infine ti presenterò la terza tabella in cui sono evidenziate altre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua associazione ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
5	Nessuna azione	<p>Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Bonifica ambientale <i>profonda</i> dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.</p> <p>Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi</p>
6	Nessuna azione	<p>Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle <i>imprese private</i> locali attraverso manifestazioni fieristiche.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Riqualificazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria.</p> <p>Indicatore: mq</p>
	Costo € 0	<b>Costo 80 €</b>	<b>Costo 150 €</b>

## **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

**C1.** Si prenda in considerazione ora una nuova tabella:

- nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento.
- nella seconda colonna puoi vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.

<b>ALTERNATIVA 0 STATO DI FATTO</b>	<b>ALTERNATIVA 1 IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE Waterfront Palermo</b>
	
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 1</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 2</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 3</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 4</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 5</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 6</b>

Adesso ti proporrò una serie di domande relative alla tua disponibilità a pagare. Prima di rispondere valuta attentamente se tu e la tua associazione sareste disposti a pagare sapendo di dover rinunciare ad altro. Pensa che il denaro per realizzare i miglioramenti prefigurati sarà versato come tassa comunale aggiuntiva annua e non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture o ulteriori tasse per altri servizi locali).

- 1) Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **20.00** euro ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?

SI (vai alla domanda 2)	NO (vai alla C3)
-------------------------	------------------

- 2) E saresti disposto a pagare **40.00** euro?

SI (vai alla domanda 3)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

- 3) E saresti disposto a pagare **60.00** euro?

SI (vai alla domanda 4)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

- 4) E saresti disposto a pagare **80.00** euro?

SI (vai alla domanda 5)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

- 5) E saresti disposto a pagare **100.00** euro?

SI (vai alla domanda 6)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

- 6) E saresti disposto a pagare **200.00** euro?

SI (vai alla domanda 7)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

- 7) E saresti disposto a pagare **300.00** euro?

SI (vai alla C2)	NO (vai alla C2)
------------------	------------------

**C2.** Qual è il motivo principale per cui sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla C4)

**C3.** Qual è il motivo principale per cui non sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla C4)

**C4.** Nell'effettuare le tue scelte, quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali?

Ignorata	Generalmente ignorata	Generalmente considerata	Sempre Considerata

**C5.** Quale grado di difficoltà hai trovato nel rispondere ai quesiti precedenti?

Molto facile	
Mediamente facile	
Mediamente difficile	
Molto difficile	
Non lo so	

**C6.** Quali sono i criteri tra quelli elencati che hanno influito sulle tue scelte?

[a]	Ho scelto le opzioni con i minori costi per la mia associazione	
[b]	Ho scelto le opzioni che offrono maggiori miglioramenti in relazione al loro costo	
[c]	Ero interessato ai miglioramenti indipendentemente dal costo	
[d]	Ho scelto le opzioni che interessavano direttamente la mia associazione	
[e]	Ho scelto le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata	
[f]	Ho scelto opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata	
[g]	Ho scelto opzioni che penso siano di vantaggio alle persone	
[h]	Non ho capito le schede	
[i]	Altro/Nessuna di queste - SPECIFICA- .....	

**C7.** Quali sono tra quelle elencate le motivazioni che ti hanno spinto a fare ciascuna scelta?

- **A\_** Migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront?
- **B\_** Attrarre visitatori nell'area del waterfront?
- **C\_** Attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront?
- **D\_** Attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata?

	<b>A_ Visibilità</b>	<b>B_ Turismo</b>	<b>C_ Mobilità</b>	<b>D_ Economia</b>
Azione 1				
Azione 2				
Azione 3				
Azione 4				
Azione 5				
Azione 6				

## **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

**D1.** Si esprima una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti:

		Non so	Assolutamente d'accordo	Abbastanza d'accordo	Indifferente	In disaccordo	Per niente d'accordo
A	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti						
B	I miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici						
C	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori						

**D2.** Pensi che, incassata l'integrazione del contributo, gli interventi previsti verranno effettivamente realizzati?

<b>Non so</b>	
<b>E' certo</b>	
<b>E' abbastanza probabile</b>	
<b>Indifferente</b>	
<b>E' scarsamente probabile</b>	
<b>E' improbabile</b>	

## **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

Le seguenti informazioni, riguardanti te e la tua associazione, saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.

**E1.** Specifica a quale ambito appartiene la tua associazione?

Ass. Culturali	
Ass. Ricreative	
Ass. Sportive	
Altre associazioni	
Nessuna associazione	

**E2.** Approssimativamente da quanto tempo la tua associazione è presente a Torre Annunziata (o nelle zone limitrofe)?

Meno di 1 anno	
1 – 2 anni	
2 – 5 anni	
5 – 10 anni	
10 – 20 anni	
20- 30 anni	
Più di 30 anni	

**E3.** Qual è lo stato attuale d'impiego della maggior parte degli iscritti all'associazione?

Libero professionista	
Impiego a tempo pieno (+30h)	
Impiego part-time	
Studente	
Inoccupato- in cerca di lavoro	
Lavoro casalingo a tempo pieno	
Pensionato	
Inabile al lavoro a causa di incidenti o disabilità	
Altro (specificare) .....	

**E4.** Che livello di istruzione possiedono?

Licenza elementare	
Licenza media	
Diploma	
Laurea universitaria	
Scuole di specializzazione, dottorati, master, etc.	
Qualificazioni professionali	
Nessuna istruzione	



**E5.** Quante persone della tua associazione rientrano nelle fasce di età selezionate?

Età	Numero di persone		
	1	2	Più di 2
Più di 5 anni	1	2	Più di 2
6-15 anni	1	2	Più di 2
16-60 anni	1	2	Più di 2
Più di 60 anni	1	2	Più di 2

**E6.** Cosa pensi di questo questionario?

Interessante	
Troppo lungo	
Difficile da comprendere	
Educativo	
Non realistico, non credibile	
Altro (specificare)....	

## **CHIUSURA**

La nostra ricerca continuerà il prossimo anno. C'è la possibilità che un mio supervisore possa avere ulteriori domande da porti.

Se vuoi, puoi fornire le seguenti informazioni che saranno strettamente confidenziali e saranno utilizzate esclusivamente per gli scopi della ricerca.

Nome Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_

<b>RECAPITO FISSO</b>	
<b>RECAPITO MOBILE</b>	

**Recapito E-MAIL** \_\_\_\_\_

Grazie per la collaborazione

---

**Ora inizio intervista:** .....

**Ora fine intervista:** .....

## **ADESIONE**

---

Stiamo realizzando un'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata. Il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali. I risultati della prima fase di ricerca hanno prodotto una pubblicazione internazionale sul numero speciale della rivista svizzera Sustainability Journal, dedicato alla sostenibilità delle politiche per lo sviluppo delle città portuali. La pubblicazione è consultabile in lingua inglese sul sito della rivista [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability): Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata.

Le interviste precedentemente condotte hanno considerato cinque aspetti principali:

- aspetto architettonico urbanistico (condizioni di degrado degli edifici)
- aspetto ecologico ambientale (energie rinnovabili)
- aspetto culturale relazionale (luoghi d'incontro e attrezzature per il tempo libero quali cinema, teatri, etc)
- aspetto delle attività economiche (industria artigianato e turismo)
- aspetto dei servizi al cittadino (scuole, università, tribunale, trasporti, etc).

Nel perseguire una visione a lungo termine (2050) sono state proposte cinque tipologie di città da sviluppare:

- città imprenditoriale
- città dell'identità
- città vivibile
- città creativa e culturale (artisti, artigiani, architetti...)
- città connessa a servizi (potrebbe diventare un punto di servizi provinciale: il porto potrebbe essere sfruttato in due modi diversi o per servizi o come centro ricreativo)

I risultati hanno individuato tre tipi di città preferiti dagli intervistati:

- 1) città vivibile;
- 2) città imprenditoriale;
- 3) città dell'identità.

La nostra intenzione è quella di portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.

Ti chiediamo di aiutarci nella nostra ricerca rispondendo a questo breve questionario. Il tempo stimato per rispondere al questionario è 15 minuti.

Le scelte effettuate e i dati raccolti saranno trattati con riservatezza nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali di *D.lgs n. 196 del 30-06-2003 (T.U. sulla Privacy)*.

Ti assicuro che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi di questa ricerca. Soprattutto, non sarà possibile risalire alla tua persona dalle risposte date.

### **SCREENING INTRODUTTIVO**

**1.**

<b>FEMMINA</b>	
<b>MASCHIO</b>	

**2. Sei colui che principalmente provvede al sostentamento della famiglia?**

<b>SI</b>	
<b>NO</b>	
<b>NESSUNO PERCEPISCE REDDITO</b>	

**3. Informazioni riguardo l'occupazione di chi provvede al sostentamento della famiglia:**

<b>QUALIFICA/GRADO/POSIZIONE</b>	
<b>MANSIONE SPECIFICA</b>	
<b>TIPO E NOME DELL'AZIENDA</b>	
<b>TITOLO DI STUDIO/QUALIFICA</b>	
<b>NUMERO ADDETTI DELL'AZIENDA</b>	

**4. Potresti indicarci la fascia d'età a cui appartieni?**

<b>1</b>	<b>18-24</b>
<b>2</b>	<b>25-29</b>
<b>3</b>	<b>30-34</b>
<b>4</b>	<b>35-39</b>
<b>5</b>	<b>40-44</b>
<b>6</b>	<b>45-49</b>
<b>7</b>	<b>50-54</b>
<b>8</b>	<b>55-59</b>
<b>9</b>	<b>60-64</b>
<b>10</b>	<b>65-69</b>
<b>11</b>	<b>70+</b>

### **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

**A1.** Il questionario riguarda l'ambiente del fronte mare – water front - della città di Torre Annunziata e dell'area circostante. Per ambiente intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.

Prima di rispondere ti mostriamo una mappa dell'area a cui faremo riferimento.



Nella seguente scheda sono elencate diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento. Indica se sono o no necessari miglioramenti.

	A. Non sono necessari miglioramenti	B. Sono necessari miglioramenti	C. Non so
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali			
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini			
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)			
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico			
Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate			
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate			

**A2.** In base agli elementi per cui hai dichiarato che sono necessari miglioramenti, a quale daresti la priorità?

	Indica la priorità
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali	<b>1</b>
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini	<b>2</b>
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)	<b>3</b>
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico	<b>4</b>
Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate	<b>5</b>
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate	<b>6</b>

### **SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE**

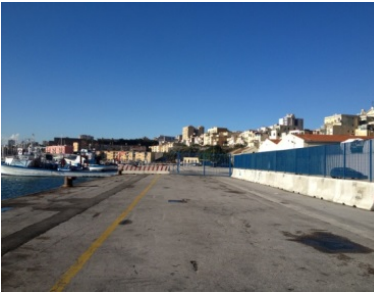


**B1.** Continuiamo a pensare alla rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare.

Ti verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto. Ogni alternativa prevede un costo annuo per la tua famiglia in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo,






perché non prevede alcun miglioramento. Ti chiediamo di scegliere l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua famiglia ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

*Per iniziare ti mostriamo di seguito la prima tabella in cui sono evidenziate tre alternative possibili sul waterfront di Torre Annunziata considerando il costo annuo per la tua famiglia ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario. Scegli l'alternativa che preferisci.*




<b>A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.</b>			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di <i>strutture temporanee</i> per il ristoro  Indicatore: mq	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli <i>edifici dismessi</i> dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro.  Indicatore: mq
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.  Indicatore: n. di attività	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.  Indicatore: n. di attività
	Costo € 0	<b>Costo 15 €</b>	<b>Costo 20 €</b>

*Ora ti mostrerò una seconda tabella in cui sono evidenziate altre tre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua famiglia ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.*



B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi.  Indicatore: n. di interventi	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.  Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi.  Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi <i>interattivi</i> con funzioni didattiche.  Indicatore: n. interventi
	Costo € 0	<b>Costo 5 €</b>	<b>Costo 20 €</b>

*Infine ti presenterò la terza tabella in cui sono evidenziate altre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua famiglia ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.*

C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
5	Nessuna azione	<p>Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Bonifica ambientale <i>profonda</i> dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.</p> <p>Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi</p>
6	Nessuna azione	<p>Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle <i>imprese private</i> locali attraverso manifestazioni fieristiche.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Riqualificazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria.</p> <p>Indicatore: mq</p>
	Costo € 0	<b>Costo 20 €</b>	<b>Costo 35 €</b>

### **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

**C1.** Si prenda in considerazione ora una nuova tabella:

- nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento.

- nella seconda colonna puoi vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.

<b>ALTERNATIVA 0</b> <b>STATO DI FATTO</b>	<b>ALTERNATIVA 1</b> <b>IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE</b> <b>Waterfront Palermo</b>
	
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 1</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 2</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 3</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 4</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 5</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 6</b>

Adesso ti proporrò una serie di domande relative alla tua disponibilità a pagare. Prima di rispondere valuta attentamente se tu e la tua famiglia sareste disposti a pagare sapendo di dover rinunciare ad altro. Pensa che il denaro per realizzare i miglioramenti prefigurati sarà versato come tassa comunale aggiuntiva annua e non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture domestiche o ulteriori tasse per altri servizi locali).

- 1) Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **20.00** euro ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?

<b>SI</b> (vai alla domanda 2)	<b>NO</b> (vai alla <b>C3</b> )
--------------------------------	---------------------------------

2) E saresti disposto a pagare **30.00 euro**?

SI (vai alla domanda 3)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

3) E saresti disposto a pagare **40.00 euro**?

SI (vai alla domanda 4)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

4) E saresti disposto a pagare **60.00 euro**?

SI (vai alla domanda 5)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

5) E saresti disposto a pagare **80.00 euro**?

SI (vai alla domanda 6)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

6) E saresti disposto a pagare **100.00 euro**?

SI (vai alla domanda 7)	NO (vai alla C2)
-------------------------	------------------

7) E saresti disposto a pagare **120.00 euro**?

SI (vai alla C2)	NO (vai alla C2)
------------------	------------------

**C2.** Qual è il motivo principale per cui sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla C4)

**C3.** Qual è il motivo principale per cui non sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla C4)

**C4.** Nell'effettuare le tue scelte, quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali?

Ignorata	Generalmente ignorata	Generalmente considerata	Sempre Considerata

**C5.** Quale grado di difficoltà hai trovato nel rispondere ai quesiti precedenti?

Molto facile	
Mediamente facile	
Mediamente difficile	
Molto difficile	
Non lo so	

**C6.** Quali sono i criteri tra quelli elencati che hanno influito sulle tue scelte?

[a]	Ho scelto le opzioni con i minori costi per il mio nucleo familiare	
[b]	Ho scelto le opzioni che offrono maggiori miglioramenti in relazione al loro costo	
[c]	Ero interessato ai miglioramenti indipendentemente dal costo	
[d]	Ho scelto le opzioni che interessavano direttamente il mio nucleo familiare	
[e]	Ho scelto le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata	
[f]	Ho scelto opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata	
[g]	Ho scelto opzioni che penso siano di vantaggio alle persone	
[h]	Non ho capito le schede	
[i]	Altro/Nessuna di queste - SPECIFICA- .....	

**C7.** Quali sono tra quelle elencate le motivazioni che ti hanno spinto a fare ciascuna scelta?

- **A\_** Migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront?
- **B\_** Attrarre visitatori nell'area del waterfront?
- **C\_** Attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront?
- **D\_** Attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata?

	<b>A_ Visibilità</b>	<b>B_ Turismo</b>	<b>C_ Mobilità</b>	<b>D_ Economia</b>
Azione 1				
Azione 2				
Azione 3				
Azione 4				
Azione 5				
Azione 6				

#### **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

**D1.** Si esprima una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti:

		Non so	Assolutamente d'accordo	Abbastanza d'accordo	Indifferente	In disaccordo	Per niente d'accordo
--	--	--------	-------------------------	----------------------	--------------	---------------	----------------------

A	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti						
B	I miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici						
C	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori						

**D2.** Pensi che, incassata l'integrazione del contributo, gli interventi previsti verranno effettivamente realizzati?

<b>Non so</b>	
<b>E' certo</b>	
<b>E' abbastanza probabile</b>	
<b>Indifferente</b>	
<b>E' scarsamente probabile</b>	
<b>E' improbabile</b>	

### **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

Le seguenti informazioni, riguardanti te e il tuo nucleo familiare, saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.

**E1.** Approssimativamente da quanto tempo vivi a Torre Annunziata (o nelle zone limitrofe)?

Meno di 1 anno	
1 – 2 anni	
2 – 5 anni	
5 – 10 anni	
10 – 20 anni	
20- 30 anni	
Più di 30 anni	

**E2.** Qual è il tuo attuale stato d'impiego?

Libero professionista	
Impiego a tempo pieno (+30h)	
Impiego part-time	
Studente	
Inoccupato- in cerca di lavoro	
Lavoro casalingo a tempo pieno	
Pensionato	
Inabile al lavoro a causa di incidenti o disabilità	
Altro (specificare) .....	

**E3.** Che livello di istruzione possiedi? Se stai continuando a studiare, a quale livello di istruzione giungerai?

Licenza elementare	
Licenza media	
Diploma	
Laurea universitaria	
Scuole di specializzazione, dottorati, master, etc.	
Qualificazioni professionali	
Nessuna istruzione	

**E4.** Quante persone del tuo nucleo familiare rientrano nelle fasce di età selezionate?

Età	Numero di persone		
Più di 5 anni	1	2	Più di 2
6-15 anni	1	2	Più di 2
16-60 anni	1	2	Più di 2
Più di 60 anni	1	2	Più di 2

**E5.** Fai parte di qualche associazione?

Ass. Culturali	
----------------	--

Ass. Ricreative	
Ass. Sportive	
Altre associazioni	
Nessuna associazione	

**E6.** Cosa pensi di questo questionario?

Interessante	
Troppo lungo	
Difficile da comprendere	
Educativo	
Non realistico, non credibile	
Altro (specificare)....	

**CHIUSURA**

La nostra ricerca continuerà il prossimo anno. C'è la possibilità che un mio supervisore possa avere ulteriori domande da porti.



Se vuoi, puoi fornire le seguenti informazioni che saranno strettamente confidenziali e saranno utilizzate esclusivamente per gli scopi della ricerca.

Nome Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_

<b>RECAPITO FISSO</b>	
<b>RECAPITO MOBILE</b>	

**Recapito E-MAIL** \_\_\_\_\_

Grazie per la collaborazione

---

**Ora inizio intervista:** .....

**Ora fine intervista:** .....

## **ADESIONE**

---

Stiamo realizzando un'intervista per una ricerca dell'Università di Napoli "Federico II" sulla capacità attrattiva del waterfront di Torre Annunziata. Il lavoro di ricerca è iniziato nel 2012 con una serie di interviste a cui hanno partecipato residenti, associazioni civiche, imprenditori e politici locali. I risultati della prima fase di ricerca hanno prodotto una pubblicazione internazionale sul numero speciale della rivista svizzera Sustainability Journal, dedicato alla sostenibilità delle politiche per lo sviluppo delle città portuali. La pubblicazione è consultabile in lingua inglese sul sito della rivista [www.mdpi.com/journal/sustainability](http://www.mdpi.com/journal/sustainability): Port cities development strategies and urban waterfront regeneration in Southern Italy. The case study of Torre Annunziata.

Le interviste precedentemente condotte hanno considerato cinque aspetti principali:

- aspetto architettonico urbanistico (condizioni di degrado degli edifici)
- aspetto ecologico ambientale (energie rinnovabili)
- aspetto culturale relazionale (luoghi d'incontro e attrezzature per il tempo libero quali cinema, teatri, etc)
- aspetto delle attività economiche (industria artigianato e turismo)
- aspetto dei servizi al cittadino (scuole, università, tribunale, trasporti, etc).

Nel perseguire una visione a lungo termine (2050) sono state proposte cinque tipologie di città da sviluppare:

- città imprenditoriale
- città dell'identità
- città vivibile
- città creativa e culturale (artisti, artigiani, architetti...)
- città connessa a servizi (potrebbe diventare un punto di servizi provinciale: il porto potrebbe essere sfruttato in due modi diversi o per servizi o come centro ricreativo)

I risultati hanno individuato tre tipi di città preferiti dagli intervistati:

- 1) città vivibile;
- 2) città imprenditoriale;
- 3) città dell'identità.

La nostra intenzione è quella di portare avanti la ricerca e approfondire alcuni aspetti dello sviluppo possibile dell'area del waterfront di Torre Annunziata. In particolare ci interessa capire, tra le azioni di miglioramento possibili emerse durante la prima fase di ricerca, quali di queste comportano un aumento effettivo dell'attrattività dell'area portuale e del fronte mare.

Ti chiediamo di aiutarci nella nostra ricerca rispondendo a questo breve questionario. Il tempo stimato per rispondere al questionario è 15 minuti.

Le scelte effettuate e i dati raccolti saranno trattati con riservatezza nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali di *D.lgs n. 196 del 30-06-2003 (T.U. sulla Privacy)*.

Ti assicuro che tutte le informazioni che raccoglieremo saranno utilizzate solo ed esclusivamente per gli scopi di questa ricerca. Soprattutto, non sarà possibile risalire alla tua persona dalle risposte date.

### **SCREENING INTRODUTTIVO**

**1.**

<b>FEMMINA</b>	
<b>MASCHIO</b>	

**2. Sei il titolare responsabile della impresa?**

<b>SI</b>	
<b>NO</b>	
<b>SPECIFICA LA TUA POSIZIONE</b>	

**3. Informazioni riguardo il titolare responsabile dell'impresa:**

<b>QUALIFICA/GRADO/POSIZIONE</b>	
<b>MANSIONE SPECIFICA</b>	
<b>TIPO E NOME DELL'IMPRESA</b>	
<b>TITOLO DI STUDIO/QUALIFICA</b>	
<b>NUMERO ADDETTI DELL'IMPRESA</b>	

**4. Potresti indicarci la fascia d'età a cui appartieni?**

<b>1</b>	<b>18-24</b>
<b>2</b>	<b>25-29</b>
<b>3</b>	<b>30-34</b>
<b>4</b>	<b>35-39</b>
<b>5</b>	<b>40-44</b>
<b>6</b>	<b>45-49</b>
<b>7</b>	<b>50-54</b>
<b>8</b>	<b>55-59</b>
<b>9</b>	<b>60-64</b>
<b>10</b>	<b>65-69</b>
<b>11</b>	<b>70+</b>

## **SEZIONE A- DOMANDE INTRODUTTIVE**

**A1.** Il questionario riguarda l'ambiente del fronte mare – water front - della città di Torre Annunziata e dell'area circostante. Per ambiente intendiamo spazi aperti, parchi, strade, piazze ed in genere aree pubbliche.

Prima di rispondere ti mostriamo una mappa dell'area a cui faremo riferimento.



Nella seguente scheda sono elencate diverse caratteristiche dell'ambiente di riferimento. Indica se sono o no necessari miglioramenti.

	<b>A. Non sono necessari miglioramenti</b>	<b>B. Sono necessari miglioramenti</b>	<b>C. Non so</b>
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali			
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini			
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)			
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico			

Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate			
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate			

**A2.** In base agli elementi per cui hai dichiarato che sono necessari miglioramenti, a quale daresti la priorità?

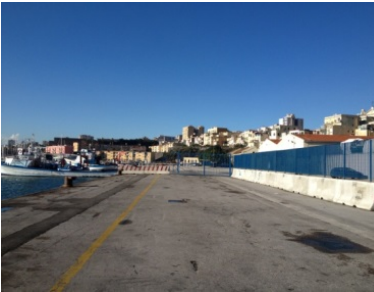


	Indica la priorità
Aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, strutture ricreative, ristoranti, locali	
Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e attività ricreative per bambini	
Percorsi pedonali e arredo urbano (panchine, illuminazione, fermate autobus, ecc.)	
Segnaletica e chiarezza delle indicazioni su monumenti e delle aree di interesse storico-artistico	
Condizioni ecologiche, qualità dell'aria, dei suoli, delle acque, presenza di alberi e aree verdi pulite e curate	
Presenza di strutture dismesse e aree abbandonate	

## SEZIONE B- QUESTIONARIO DELLE SCELTE

**B1.** Continuiamo a pensare alla rigenerazione dell'area portuale e del fronte mare.

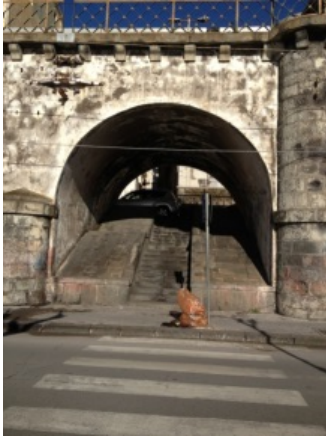


Ti verranno mostrate tre tabelle con delle proposte di miglioramento rispetto allo stato di fatto. Ogni alternativa prevede un costo annuo per la tua impresa in termini di tassa comunale aggiuntiva. Solo l'alternativa zero (stato di fatto) non prevede nessun costo, perché non prevede alcun miglioramento. Ti chiediamo di scegliere l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua impresa ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

*Per iniziare ti mostriamo di seguito la prima tabella in cui sono evidenziate tre alternative possibili sul waterfront di Torre Annunziata considerando il costo annuo per la tua impresa ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario. Scegli l'alternativa che preferisci.*




<b>A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.</b>			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
1	Nessuna azione	Riqualificazione di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e allestimento di <i>strutture temporanee</i> per il ristoro  Indicatore: mq	Allestimento di aree per mostre, spettacoli e sport all'aperto, e riqualificazione degli <i>edifici dismessi</i> dell'area sud per l'inserimento di strutture ricettive e di ristoro.  Indicatore: mq
2	Nessuna azione	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori.  Indicatore: n. di attività	Spazi all'aperto di gioco e svago per bambini e accompagnatori e laboratorio creativo in edificio dismesso da recuperare.  Indicatore: n. di attività
	Costo € 0	<b>Costo 65 €</b>	<b>Costo 90 €</b>



Ora ti mostrerò una seconda tabella in cui sono evidenziate altre tre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua impresa ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
3	Nessuna azione	Riqualificazione di alcuni sottopassi.  Indicatore: n. di interventi	Riqualificazione di tutti i sottopassi e progettazione dei percorsi e dell'arredo urbano delle aree di intervento.  Indicatore: mq
4	Nessuna azione	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti turistici informativi.  Indicatore: n. di interventi	Progettazione della segnaletica identitaria e di punti informativi <i>interattivi</i> con funzioni didattiche.  Indicatore: n. interventi
	Costo € 0	<b>Costo 25 €</b>	<b>Costo 100 €</b>

Infine ti presenterò la terza tabella in cui sono evidenziate altre alternative di miglioramento sul waterfront di Torre Annunziata. Scegli l'alternativa che preferisci considerando il costo annuo per la tua impresa ed i miglioramenti realizzati in ogni scenario.

C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.			
	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
			
5	Nessuna azione	<p>Bonifica ambientale superficiale dell'intera area, piantumazione di essenze arboree.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Bonifica ambientale <i>profonda</i> dell'intera area, piantumazione di essenze arboree, demolizione di edifici fatiscenti.</p> <p>Indicatore: mq, qualità del risultato e n. interventi</p>
6	Nessuna azione	<p>Polo per promuovere lo sviluppo e l'innovazione dei prodotti delle <i>imprese private</i> locali attraverso manifestazioni fieristiche.</p> <p>Indicatore: mq</p>	<p>Riqualificazione di strutture dismesse per realizzare un polo industriale sia privato che destinato alla formazione universitaria.</p> <p>Indicatore: mq</p>
	Costo € 0	<b>Costo 90 €</b>	<b>Costo 165 €</b>



## **SEZIONE C- valutazione di contingenza DOMANDE**

**C1.** Si prenda in considerazione ora una nuova tabella:

- nella prima colonna è descritto lo stato in cui versano gli spazi a cui abbiamo fatto riferimento.
- nella seconda colonna puoi vedere lo scenario ipotizzato per gli stessi spazi considerando le azioni a cui abbiamo fatto riferimento nelle precedenti domande.

<b>ALTERNATIVA 0 STATO DI FATTO</b>	<b>ALTERNATIVA 1 IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE Waterfront Palermo</b>
	
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 1</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 2</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 3</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 4</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 5</b>
<b>NESSUNA AZIONE</b>	<b>AZIONE 6</b>

Adesso ti proporrò una serie di domande relative alla tua disponibilità a pagare. Prima di rispondere valuta attentamente se tu e la tua impresa sareste disposti a pagare sapendo di dover rinunciare ad altro. Pensa che il denaro per realizzare i miglioramenti prefigurati sarà versato come tassa comunale aggiuntiva annua e non sarà disponibile per altre spese (aumenti di bollette per forniture o ulteriori tasse per altri servizi locali).

- 1) Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **50.00** euro ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?

<b>SI</b> (vai alla domanda 2)	<b>NO</b> (vai alla <b>C3</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 2) E saresti disposto a pagare **80.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla domanda 3)	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 3) E saresti disposto a pagare **120.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla domanda 4)	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 4) E saresti disposto a pagare **200.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla domanda 5)	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 5) E saresti disposto a pagare **300.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla domanda 6)	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 6) E saresti disposto a pagare **400.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla domanda 7)	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
--------------------------------	---------------------------------

- 7) E saresti disposto a pagare **540.00** euro?

<b>SI</b> (vai alla <b>C2</b> )	<b>NO</b> (vai alla <b>C2</b> )
---------------------------------	---------------------------------

**C2.** Qual è il motivo principale per cui sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla **C4**)

**C3.** Qual è il motivo principale per cui non sei disposto a pagare per i miglioramenti ambientali?

.....  
.....  
..... (vai alla **C4**)

**C4.** Nell'effettuare le tue scelte, quanta importanza hanno avuto gli aspetti legati ai miglioramenti ambientali?

Ignorata	Generalmente ignorata	Generalmente considerata	Sempre Considerata

**C5.** Quale grado di difficoltà hai trovato nel rispondere ai quesiti precedenti?

Molto facile	
Mediamente facile	
Mediamente difficile	
Molto difficile	
Non lo so	

**C6.** Quali sono i criteri tra quelli elencati che hanno influito sulle tue scelte?

[a]	Ho scelto le opzioni con i minori costi per la mia impresa	
[b]	Ho scelto le opzioni che offrono maggiori miglioramenti in relazione al loro costo	
[c]	Ero interessato ai miglioramenti indipendentemente dal costo	
[d]	Ho scelto le opzioni che interessavano direttamente la mia impresa	
[e]	Ho scelto le opzioni che avvantaggiassero solo Torre Annunziata	
[f]	Ho scelto opzioni che avrebbero avvantaggiato tutta la popolazione di Torre Annunziata	
[g]	Ho scelto opzioni che penso siano di vantaggio alle persone	
[h]	Non ho capito le schede	
[i]	Altro/Nessuna di queste - SPECIFICA- .....	

**C7.** Quali sono tra quelle elencate le motivazioni che ti hanno spinto a fare ciascuna scelta?

- **A\_** Migliorare l'aspetto visivo dell'area del waterfront?
- **B\_** Attrarre visitatori nell'area del waterfront?
- **C\_** Attrarre nuovi residenti nell'area del waterfront?
- **D\_** Attrarre nuove attività economiche e investimenti a Torre Annunziata?

	<b>A_ Visibilità</b>	<b>B_ Turismo</b>	<b>C_ Mobilità</b>	<b>D_ Economia</b>
Azione 1				
Azione 2				
Azione 3				
Azione 4				
Azione 5				
Azione 6				

## **SEZIONE D- SCELTE E CONSEGUENTI VALUTAZIONI**

**D1.** Si esprima una preferenza circa le modalità di finanziamento degli interventi previsti:

		Non so	Assolutamente d'accordo	Abbastanza d'accordo	Indifferente	In disaccordo	Per niente d'accordo
A	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dai residenti						
B	I miglioramenti dovrebbero essere pagati con finanziamenti pubblici						
C	I miglioramenti dovrebbero essere pagati dagli imprenditori						

**D2.** Pensi che, incassata l'integrazione del contributo, gli interventi previsti verranno effettivamente realizzati?

<b>Non so</b>	
<b>E' certo</b>	
<b>E' abbastanza probabile</b>	
<b>Indifferente</b>	
<b>E' scarsamente probabile</b>	
<b>E' improbabile</b>	

## **SEZIONE E- DOMANDE SOCIO-ECONOMICHE**

Le seguenti informazioni, riguardanti te e il la tua impresa, saranno strettamente confidenziali e verranno utilizzate esclusivamente ai fini della nostra ricerca.

**E1.** Approssimativamente da quanto tempo la tua impresa è presente a Torre Annunziata (o nelle zone limitrofe)?

Meno di 1 anno	
1 – 2 anni	
2 – 5 anni	
5 – 10 anni	
10 – 20 anni	
20- 30 anni	
Più di 30 anni	

**E2.** Che livello di istruzione possiede la maggior parte dei dipendenti dell'impresa?

Licenza elementare	
Licenza media	
Diploma	
Laurea universitaria	
Scuole di specializzazione, dottorati, master, etc.	
Qualificazioni professionali	
Nessuna istruzione	

**E3.** Quante persone della tua impresa rientrano nelle fasce di età selezionate?

Età	Numero di persone		
18-25 anni	1	2	Più di 2
26-40 anni	1	2	Più di 2
41-60 anni	1	2	Più di 2
Più di 60 anni	1	2	Più di 2

**E4.** Fai parte di qualche associazione?

Ass. Culturali	
Ass. Ricreative	
Ass. Sportive	
Altre associazioni	
Nessuna associazione	

**E5.** Cosa pensi di questo questionario?

Interessante	
Troppo lungo	
Difficile da comprendere	
Educativo	
Non realistico, non credibile	
Altro (specificare)....	

## **CHIUSURA**

La nostra ricerca continuerà il prossimo anno. C'è la possibilità che un mio supervisore possa avere ulteriori domande da porti.

Se vuoi, puoi fornire le seguenti informazioni che saranno strettamente confidenziali e saranno utilizzate esclusivamente per gli scopi della ricerca.

Nome Cognome \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_

<b>RECAPITO FISSO</b>	
<b>RECAPITO MOBILE</b>	

**Recapito E-MAIL** \_\_\_\_\_

Grazie per la collaborazione



Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio



## Strategie di rigenerazione urbana

### TORRE ANNUNZIATA URBAN WATERFRONT

PROF. ARCH. L. FUSCO GIRARD

DOTTORANDE: M. ANGRISANO, A. GRAVAGNUOLO

ALLIEVI: E. COZZOLINO, C. CUSANO, C. FICARRA, A. MACOLINO, D. MILITELLO, A. ZUROLO

#### La stima dei costi delle azioni proposte

Per la valutazione dei costi da utilizzare nel choice experiment method e per la valutazione di contingenza si è fatto ricorso ad una proiezione estimativa di larga massima strutturata su un modello costituito da due sole tipologie di interventi e da valori di costo parametrici desunti per ciascuna delle due tipologie, da interventi simili.

Per interventi di rifunzionalizzazione di edifici dismessi, per interventi mirati alla riconoscibilità urbana ed in generale per la riqualificazione del “già costruito” si è identificata una tipologia, denominata “lotti di intervento” corrispondente a lotti funzionali di 1.500 mq, a cui è stato attribuito un costo di realizzazione di 1.100,00 €/mq. Il costo si considera comprensivo della copertura finanziaria per le infrastrutture materiali ed immateriali da insediare.

Per la riqualificazione di aree all'aperto da destinare allo svago, alle manifestazioni, per la bonifica dei siti e la realizzazione di aree verdi, la tipologia è stata denominata “aree verdi riqualificate”. In questo caso i lotti funzionali sono di 50.000,00 mq, a fronte di un costo di realizzazione di 180,00 €/mq.

Lo scenario complessivo degli interventi previsti vede l'attivazione di n. 8 *lotti d'intervento* e n 4 *aree verdi riqualificate* per un totale di 212.000 mq, su un totale di 306.000 mq del waterfront. Si prevede di intervenire sul 69% dell'area pari a 306.000 mq con un costo stimato di € 49.200.000,00. I dati sono sintetizzati nella tabella che segue.

	Interventi n.	Superfici dei lotti funzionali mq	Prezzo unitario €/mq	Superfici totali mq	Aree riqualificate su totale %	Costo per tipologie d'intervento €
<b>lotti di intervento</b>	<b>8</b>	<b>1 500</b>	<b>1 100,00</b>	<b>12 000</b>		<b>€ 13 200 000,00</b>
<b>aree verdi riqualificate</b>	<b>4</b>	<b>50 000</b>	<b>180,00</b>	<b>200 000</b>		<b>€ 36 000 000,00</b>
<b>totale</b>				<b>212 000</b>	<b>0,69%</b>	<b>€ 49 200 000,00</b>



Si è innanzitutto stabilita la ripartizione dei costi da sostenere tra i finanziamenti pubblici e quelli privati, **INDIVIDUANDO UNA PERCENTUALE PARI AL 50% PROCAPITE.**

COSTI DA SOSTENERE DA ENTI PUBBLICI		COSTI DA SOSTENERE DA ASSOCIAZIONI, COMMERCianti, IMPRENDITORI, PRIVATI CITTADINI	
%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €
50%	€ 6.600.000,00	50%	€ 6.600.000,00
50%	€ 18.000.000,00	50%	€ 18.000.000,00
	€ 24.600.000,00		€ 24.600.000,00

Di seguito, si è stabilita la ripartizione tra privati, ipotizzando di interessare tre sole categorie di stakeholders, **le associazioni e i commercianti, gli imprenditori e i privati cittadini**, come sotto riportato.

COSTI DA SOSTENERE DA ASSOCIAZIONI, COMMERCianti, IMPRENDITORI, PRIVATI CITTADINI		ASSOCIAZIONI E COMMERCianti		IMPRENDITORI		PRIVATI CITTADINI	
%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere €	%	Quota da sostenere
50%	€ 6.600.000,00	13%	€ 1.716.000,00	28%	€ 3.696.000,00	9%	€ 1.188.000,00
50%	€ 18.000.000,00	13%	€ 4.680.000,00	28%	€ 10.080.000,00	9%	€ 3.240.000,00
	€ 24.600.000,00		€ 6.396.000,00		€ 13.776.000,00		€ 4.428.000,00

Nello scenario simulato, la totalità degli interventi sono stati poi articolati, per ciascun ambito previsto **A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità; B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile; C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale;** e per le due alternative, **media e forte rigenerazione** in cui le azioni individuate in ciascun ambito, si dispiegano.

Le tabelle che seguono riportano, dapprima, le ipotesi progettuali ed i relativi dati metrici e di costo prefigurati con l'alternativa *media rigenerazione* e di seguito gli stessi nel l'ipotesi di *forte rigenerazione*, che, della prima, rappresenta un'estensione in termini quantitativi e/o qualitativi.

		interventi n.	Superfici dei lotti d'intervento mq	prezzo unitario €/mq	Superfici totali mq	aree riqualificate su totale %	Costo per tipologie d'intervento €
<b>A media rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	0	1.500	1.100,00	0		€ -
	<i>aree verdi riqualificate</i>	1	50.000	180,00	50.000		€ 9.000.000,00
	<b>totale</b>				<b>50.000</b>	<b>0,16%</b>	<b>€ 9.000.000,00</b>

<b>B media rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	2	1.500	1.100,00	3.000		€ 3.300.000,00
	<i>aree verdi riqualificate</i>	0	50.000	180,00	0		€ -
	<b>totale</b>				<b>3.000</b>	<b>0,01%</b>	<b>€ 3.300.000,00</b>

<b>C media rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	2	1.500	1.100,00	3.000		€ 3.300.000,00
	<i>aree verdi riqualificate</i>	1	50.000	180,00	50.000		€ 9.000.000,00
	<b>totale</b>				<b>53.000</b>	<b>0,17%</b>	<b>€ 12.300.000,00</b>

<b>A forte rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	2	1.500	1.100,00	3.000		€ 3.300.000,00
	<i>aree verdi riqualificate</i>	1	50.000	180,00	50.000		€ 9.000.000,00
	<b>totale</b>				<b>53.000</b>	<b>0,17%</b>	<b>€ 12.300.000,00</b>

<b>B forte rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	3	1.500	1.100,00	4.500		€ 4.950.000,00
	<i>aree verdi riqualificate</i>	1	50.000	180,00	50.000		€ 9.000.000,00
	<b>totale</b>				<b>54.500</b>	<b>0,18%</b>	<b>€ 13.950.000,00</b>

<b>C forte rigenerazione</b>	<i>lotti di intervento</i>	3	1.500	1.100,00	4.500		€ 4.950.000,00
	<i>aree verdi riqualificate</i>	2	50.000	180,00	100.000		€ 18.000.000,00
	<b>totale</b>				<b>104.500</b>	<b>0,34%</b>	<b>€ 22.950.000,00</b>

Ne deriva che i costi nell'ipotesi di forte rigenerazione comprendono quelli dei media rigenerazione.

Ciò è servito per individuare un costo di massima di realizzazione per ciascun ambito e per le due diverse alternative – media e forte rigenerazione. L'alternativa zero (stato di fatto, non prevedendo alcun miglioramento, non imputa costi.

Per stabilire il costo annuo che ciascun intervistato/potenziale contribuente potrebbe presumibilmente pagare come addizionale alle tasse in caso di attuazione di uno dei diversi scenari ipotizzati, e quindi per collegare la disponibilità a spendere degli intervistati ad un reale costo di realizzazione, sono state stilate le tabelle che seguono, che per ciascun ambito e ciascuna alternativa ne individuano i costi. Si riporta, altresì, la ripartizione tra le tipologie di contribuenti in funzione del numero di contribuenti, degli anni di rateizzazione del contributo individuando il rateo annuo che ciascuno potrà effettivamente pagare..

Sono stati stabiliti come parametri invarianti:

Un numero di associazioni e commercianti pari a **1.000**

Un numero di imprese contribuenti pari a **1880** - Fonte CCIA

Un numero di famiglie contribuenti pari a **11.000**– Fonte ISTAT 43.000 abitanti circa. Ogni famiglia composta da 4 membri.

Per gli anni di rateizzazione de contributo da parte delle associazioni, dei commercianti e delle imprese si è optato per un medio lungo periodo, **20 anni**, ipotizzando uno scenario di mix funzionale pubblico privato e per ammortizzare il più consistente budget rispetto al privato.

Per i privati, un tempo di rateizzo per la contribuzione alla riqualificazione pari a **5 anni**

Si forniscono nelle successive pagine le tabelle seguenti relative a:

**Ambito A, media rigenerazione, costo €9.000.000,00, di cui € 4.500.000,00 a carico dei privati.**

**Ambito B, media rigenerazione, costo €3.300.000,00, di cui € 1.650.000,00 a carico dei privati.**

**Ambito C, media rigenerazione, costo €12.300.000,00, di cui € 6.150.000,00 a carico dei privati.**

**Ambito A, forte rigenerazione, costo €12.300.000,00, di cui € 6.150.000,00 a carico dei privati.**

**Ambito B, forte rigenerazione, costo €13.950.000,00, di cui € 6.975.000,00 a carico dei privati.**

**Ambito C, forte rigenerazione, costo €22.950.000,00, di cui € 11.475.000,00 a carico dei privati.**

**Per ogni tabella si riporta la relativa stringa della voce costi utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari sottoposti alle ASSOCIAZIONI e ai COMMERCianti, agli IMPRENDITORI e ai CITTADINI.**

**Ambito A, media rigenerazione, costo €9.000.000,00, di cui € 4.500.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 4 500 000,00	13%	€ 1 170 000,00	28%	€ 2 520 000,00	9%	€ 810 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 170 000,00	1 000	€ 1 170,00	20	€ 58,50

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 2 520 000,00	1 880	€ 1 340,43	20	€ 67,02

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 810 000,00	11 000	€ 73,64	5	€ 14,73

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci costi utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari sottoposti alle ASSOCIAZIONI e ai COMMERCianti, agli IMPRENDITORI e ai CITTADINI.**

<b>A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€60	€ 80
IMPRENDITORI	Costo € 0	€65	€ 90
CITTADINI	Costo € 0	€15	€ 20

**Ambito B, media rigenerazione, costo €3.300.000,00, di cui € 1.650.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 1 650 000,00	13%	€ 429 000,00	28%	€ 924 000,00	9%	€ 297 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 429 000,00	1 000	€ 429,00	20	€ 21,45

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 924 000,00	1 880	€ 491,49	20	€ 24,57

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 297 000,00	11 000	€ 27,00	5	€ 5,40

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci *costi* utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari per le ASSOCIAZIONI E COMMERCianti, per gli IMPRENDITORI e per i CITTADINI.**

<b>B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€20	€ 90
IMPRENDITORI	Costo € 0	€25	€ 100
CITTADINI	Costo € 0	€5	€ 20

**Ambito C, media rigenerazione, costo €12.300.000,00, di cui € 6.150.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 6 150 000,00	13%	€ 1 599 000,00	28%	€ 3 444 000,00	9%	€ 1 107 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 599 000,00	1 000	€ 1 599,00	20	€ 79,95

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 3 444 000,00	1 880	€ 1 831,91	20	€ 91,60

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 107 000,00	11 000	€ 100,64	5	€ 20,13

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci *costi* utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari per le ASSOCIAZIONI E COMMERCianti, per gli IMPRENDITORI e per i CITTADINI.**

<b>C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€80	€ 150
IMPRENDITORI	Costo € 0	€90	€ 165
CITTADINI	Costo € 0	€20	€ 35

**Ambito A, forte rigenerazione, costo €12.300.000,00, di cui € 6.150.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 6 150 000,00	13%	€ 1 599 000,00	28%	€ 3 444 000,00	9%	€ 1 107 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 599 000,00	1 000	€ 1 599,00	20	€ 79,95

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 3 444 000,00	1 880	€ 1 831,91	20	€ 91,60

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 107 000,00	11 000	€ 100,64	5	€ 20,13

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci costi utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari sottoposti alle ASSOCIAZIONI e ai COMMERCianti, agli IMPRENDITORI e ai CITTADINI.**

<b>A. Area dedicata a bambini e ad attività all'aperto e al chiuso; microimprenditorialità.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€ 60	€ 80
IMPRENDITORI	Costo € 0	€ 65	€ 90
CITTADINI	Costo € 0	€ 15	€ 20

**Ambito B, forte rigenerazione, costo €13.950.000,00, di cui € 6.975.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 13 950 000,00	13%	€ 6 975 000,00	28%	€ 1 813 500,00	9%	€ 3 906 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 813 500,00	1 000	€ 1 813,50	20	€ 90,68

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 3 906 000,00	1 880	€ 2 077,66	20	€ 103,88

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 1 255 500,00	11 000	€ 114,14	5	€ 22,83

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci costi utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari per le ASSOCIAZIONI E COMMERCianti, per gli IMPRENDITORI e per i CITTADINI.**

<b>B. Sistema di viabilità, disegno urbano a misura d'uomo (marciapiedi, panchine); polo informativo per la città riconoscibile.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€ 20	€ 90
IMPRENDITORI	Costo € 0	€ 25	€ 100
CITTADINI	Costo € 0	€ 5	€ 20



**Ambito C, forte rigenerazione, costo €22.950.000,00, di cui € 11.475.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
<b>€ 11 475 000,00</b>	<b>13%</b>	<b>€ 2 983 500,00</b>	<b>28%</b>	<b>€ 6 426 000,00</b>	<b>9%</b>	<b>€ 2 065 500,00</b>

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
<b>€ 2 983 500,00</b>	<b>1 000</b>	<b>€ 2 983,50</b>	<b>20</b>	<b>€ 149,18</b>

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
<b>€ 6 426 000,00</b>	<b>1 880</b>	<b>€ 3 418,09</b>	<b>20</b>	<b>€ 165,90</b>

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
<b>€ 2 065 500,00</b>	<b>11 000</b>	<b>€ 187,77</b>	<b>5</b>	<b>€ 37,55</b>

**Utilizzo dei dati ottenuti per l'individuazione della voci costi utilizzata nelle tabelle degli ambiti di intervento dei questionari per le ASSOCIAZIONI E COMMERCianti, per gli IMPRENDITORI e per i CITTADINI.**

<b>C. Riqualificazione di aree dismesse, bonifica e trasformazione con aree verdi; parco industriale.</b>			
<b>COSTI</b>	Alternativa 0 (stato di fatto)	Alternativa 1 (media rigenerazione)	Alternativa 2 (forte rigenerazione)
ASSOCIAZIONI E COMMERCianti	Costo € 0	€ 80	<b>€150</b>
IMPRENDITORI	Costo € 0	€ 90	<b>€165</b>
CITTADINI	Costo € 0	€ 20	<b>€35</b>

Si riportano infine le tabelle riepilogative relative alle due alternative, comprendenti ciascuna i costi per la realizzazione delle azioni proposte per gli ambiti d'intervento:

**Media rigenerazione, Ambiti A, B, C, costo €24.600.000,00, di cui € 12.300.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 12 300 000,00	13%	€ 3 198 000,00	28%	€ 6 888 000,00	9%	€ 2 214 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 3 198 000,00	1 000	€ 3 198,00	20	€ 159,90

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 6 888 000,00	1 880	€ 3 663,83	20	€ 183,19

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 2 214 000,00	11 000	€ 201,27	5	€ 40,25

**Forte rigenerazione, Ambiti A, B, C, costo €49.200.000,00, di cui € 24.600.000,00 a carico dei privati.**

**Ripartizione per categorie di contribuenti**

Costi residui da sostenere per i privati	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori %	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
€ 24 600 000,00	13%	€ 6 396 000,00	28%	€ 13 776 00,00	9%	€ 4 428 000,00

**Ammontare della tassa annua per ciascuna categoria di contribuenti e numero degli anni di contribuzione**

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 6 396 000,00	1 000	€ 6 396,00	20	€ 319,80

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 13 776 000,00	1 880	€ 7 653,33	20	€ 366,38

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	somma annua da versare	n. anni rateizzazione	ammontare rateo annuo
€ 4 428 000,00	11 000	€ 402,55	5	€ 80,51

Quest'ultima tabella è servita come parametro per la valutazione di contingenza, WTP.

Per la categoria ASSOCIAZIONI e COMMERCianti la domanda proposta e la relativa scala sono come segue:

*Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **20.00** euro ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?*

*E saresti disposto a pagare **40.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **60.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **80.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **100.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **200.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **300.00 euro**?*

La scala di valori proposti nell'asta alle ASSOCIAZIONI e ai COMMERCianti, ha utilizzato come **STEP ALTO** il costo complessivo delle azioni di tutti gli ambiti d'intervento previsti nell'alternativa di forte rigenerazione.

Per la categoria IMPRENDITORI la domanda proposta e la relativa scala sono come segue:

*Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **50.00** euro ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?*

*E saresti disposto a pagare **80.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **120.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **200.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **300.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **400.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **540.00 euro**?*

La scala di valori proposti nell'asta ai IMPRENDITORI, ha utilizzato come **STEP MEDIO ALTO** il costo complessivo delle azioni di tutti gli ambiti d'intervento previsti nell'alternativa di forte rigenerazione.

Per la categoria CITTADINI la domanda proposta e la relativa scala sono come segue:

*Relativamente all' ipotesi di riqualificazione, saresti disposto, in linea di principio, a pagare **20.00 euro** ogni anno, come quota integrativa alle tasse comunali, con la garanzia che tutti i miglioramenti ambientali verranno realizzati?*

*E saresti disposto a pagare **30.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **40.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **60.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **80.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **100.00 euro**?*

*E saresti disposto a pagare **120.00 euro**?*

La scala di valori proposti nell'asta ai CITTADINI, ha utilizzato come **STEP MEDIO** il costo complessivo delle azioni di tutti gli ambiti d'intervento previsti nell'alternativa di forte rigenerazione.

Superficie del water front	
mq	306.000

FORTE RIGENERAZIONE C

	n. interventi	Superfici dei lotti d'intervento mq	prezzo unitario €/mq	Superfici totali mq	% aree riqualificate su totale	Costo per tipologie d'intervento €
lotti di intervento	3	1.500	1.100,00	4.500		€ 4.950.000,00
aree verdi riqualificate	2	50.000	180,00	100.000		€ 18.000.000,00
<b>totale</b>				<b>104.500</b>	<b>0,34%</b>	<b>€ 22.950.000,00</b>

TIPOLOGIE E COSTI									
	Costo per tipologie d'intervento €	Percentuale contribuzione Enti pubblici %	Costi residui da sostenere per i privati - Associazioni, Imprenditori, privati cittadini	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori%	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
lotti di intervento	€ 4.950.000,00	50%	€ 2.475.000,00	13%	€ 643.500,00	28%	€ 1.386.000,00	9%	€ 445.500,00
aree verdi riqualificate	€ 18.000.000,00	50%	€ 9.000.000,00	13%	€ 2.340.000,00	28%	€ 5.040.000,00	9%	€ 1.620.000,00
<b>totale</b>	<b>€ 22.950.000,00</b>		<b>€ 11.475.000,00</b>		<b>€ 2.983.500,00</b>		<b>€ 6.426.000,00</b>		<b>€ 2.065.500,00</b>

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti contribuenti	Somme da versare per associazioni e commercianti	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (associazioni e commercianti)
€ 643.500,00				
€ 2.340.000,00				
<b>€ 2.983.500,00</b>	<b>1.000</b>	<b>€ 2.983,50</b>	<b>20</b>	<b>€ 149,18</b>

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	Somme da versare per ciascuna impresa	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (imprenditori)
€ 1.386.000,00				
€ 5.040.000,00				
<b>€ 6.426.000,00</b>	<b>1.880</b>	<b>€ 3.418,09</b>	<b>20</b>	<b>€ 165,90</b>

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	Somme da versare per ciascun nucleo familiare	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (nucleo familiare)
€ 445.500,00				
€ 1.620.000,00				
<b>€ 2.065.500,00</b>	<b>11.000</b>	<b>€ 187,77</b>	<b>5</b>	<b>€ 37,55</b>

Percentuali
50
13
28
9
100

Superficie del water front	
mq	306.000

TOTALE

	n. interventi	Superfici dei lotti d'intervento mq	prezzo unitario €/mq	Superfici totali mq	% aree riqualificate su totale	Costo per tipologie d'intervento €
lotti di intervento	4	1.500	1.100,00	6.000		€ 6.600.000,00
aree verdi riqualificate	2	50.000	180,00	100.000		€ 18.000.000,00
<b>totale</b>				<b>106.000</b>	<b>0,35%</b>	<b>€ 24.600.000,00</b>

TIPOLOGIE E COSTI									
	Costo per tipologie d'intervento €	Percentuale contribuzione Enti pubblici %	Costi residui da sostenere per i privati - Associazioni, Imprenditori, privati cittadini	Percentuale contribuzione associazioni e commercianti %	Quota da sostenere per associazioni e commercianti €	Percentuale contribuzione imprenditori%	Quota da sostenere per imprenditori €	Percentuale contribuzione privati cittadini%	Quota da sostenere per privati cittadini
lotti di intervento	€ 6.600.000,00	50%	€ 3.300.000,00	13%	€ 858.000,00	28%	€ 1.848.000,00	9%	€ 594.000,00
aree verdi riqualificate	€ 18.000.000,00	50%	€ 9.000.000,00	13%	€ 2.340.000,00	28%	€ 5.040.000,00	9%	€ 1.620.000,00
<b>totale</b>	<b>€ 24.600.000,00</b>		<b>€ 12.300.000,00</b>		<b>€ 3.198.000,00</b>		<b>€ 6.888.000,00</b>		<b>€ 2.214.000,00</b>

Quota da sostenere per associazioni	n. associazioni e commercianti contribuenti	Somme da versare per associazioni e commercianti	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (associazioni e commercianti)
€ 858.000,00				
€ 2.340.000,00				
<b>€ 3.198.000,00</b>	<b>1.000</b>	<b>€ 3.198,00</b>	<b>20</b>	<b>€ 159,90</b>

Quota da sostenere per imprenditori	n. imprese contribuenti	Somme da versare per ciascuna impresa	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (imprenditori)
€ 1.848.000,00				
€ 5.040.000,00				
<b>€ 6.888.000,00</b>	<b>1.880</b>	<b>€ 3.663,83</b>	<b>20</b>	<b>€ 183,19</b>

Quota da sostenere per privati cittadini	n. nuclei familiari contribuenti	Somme da versare per ciascun nucleo familiare	n. anni previsti per rateizzazione contributo	ammontare rateo annuo (nucleo familiare)
€ 594.000,00				
€ 1.620.000,00				
<b>€ 2.214.000,00</b>	<b>11.000</b>	<b>€ 201,27</b>	<b>5</b>	<b>€ 40,25</b>

Percentuali
50
13
28
9
100